

Tillbyggt gathus på absolut centrumläge


BJURFORS

DALBY - CENTRUM

LÄNSMANSVÄGEN 2

DALBY - CENTRUM

DALBY

Länsmansvägen 2

På centralt läge mitt i byn finner ni detta charmiga och trivsamma hus med en härlig uppväxt trädgård!

UTGÅNGSPRIS	4 995 000 kr
ANTAL RUM	5
BOAREA	129 kvm
BIAREA	9 kvm
TOMTAREA	284 kvm
BYGGÅR	1894
FAST.BETECKNING	Hjulmakaren 2



ANSVARIG MÄKLARE

Oskar kommer från västkustens pärla Halmstad men bor idag i Lund. Hans karriär inom Bjurfors började 2009, och numera jobbar han framförallt i Lund och Staffanstorp. Oskars arbete bygger på engagemang, lyhördhet och kontaktskapande, allt för att hitta de bästa förutsättningarna för både köpare och säljare.

OSKAR CRONQVIST FD LEGHAMMAR

Fastighetsmäklare / Partner

0739-20 66 58

oskar.cronqvist@bjurfors.se



Välkommen

Välkomna till detta underbara gathus från 1894 som byggts till under 2015. Gammalt möter nytt i en härlig symbios! Entrén ger er kontakt med både den nya delen och den äldre delen. Tillbyggnaden ger er en otrolig rymd i form av öppet upp i nock och vackra ljusinsläpp. Här har ägarna skapat husets hjärta med stort kök kombinerat med en stor matplats. I tillbyggnaden finns även ett badrum med kombinerad tvättstuga.

Den äldre delen bjuder på vardagsrum, tv-rum sovrum och badrum på entréplan och på övre plan finner ni dessutom två extra sovrum.

Utemiljön är liksom insidan mycket väl omhändertagen och genomtänkt med olika rum som ger sol och återhämtning på olika tider. På tomten finns även ett förråd och ett hönshus.

Dalby är perfekt för dig som vill bo lugnt och mysigt, men ha smidig pendling till Lund eller Malmö. Här finns bland annat, kafé, presentbutik, konditori, Systembolag, Apotek, blomsterbutik, restaurang och pizzeria. Skrylleskogen och Skryllegården strax norr om själva byn erbjuder det mesta inom motion, styrketräning och friluftsliv, från en mängd olika motionsspår (även elljus) till ett stort och välutrustat gym. Här finns även gott om plats för att ha picknick, använda grillar och vindskydd.

Öster om Dalby finns också ett nedlagt stenbrott som numera är en välbesökt badplats.

Dalby är alltså mycket familjevänligt med flera skolor; Hagalundskolan (F-6), Nyvångskolan (F-9) Påskagängets skola (F-6) och flera förskolor bland annat en montessoriförskola samt grundskola och Ur och Skur-förskola.

Varmt välkomna att boka in er på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Välkomnande entré från gatan med ett härligt ljusinsläpp och fin kontakt med trädgården. Här finns gott om förvaring och avhängning i garderob och hatthylla även en praktisk bänk med förvaring, vattenburen golvvärme.

Från hallen kommer ni vidare in i ett stort och öppet kök med en alldeles underbar takhöjd och ljusinsläpp, här ligger trägolv av gran som såpskurats för en varm och skön känsla. Köket är från Ikea och bryts av snyggt med en klassisk bänkskiva i mönstret virrvarr.

I anslutning till köket finns ett helkaklat badrum med dusch bakom glasdörr, toalett, handfat, badrumsskåp, praktiska hyllor samt tvättmaskin och torktumlare.

Tillbaka i hallen kommer ni vidare in i den äldre delen och välkomnas in i vardagsrummet, här finns gott om plats för både matplats och möjlighet för tv möbler, väggarna är tapetserade och på golvet ligger såpskurat furugolv.

På entréplan finner ni även ett helkaklat badrum utrustat med toalett, badkar, handfat och badrumsskåp. Vidare kommer ni till två sovrum, det ena mot vägen har målade väggar och på golvet ligger heltäckningsmatta med lärkgolv under, förvaring i hyllor. Det andra sovrummet vetter mot trädgården och här ligger breda tiljor som är från byggåret, bra förvaring i garderober.

Via den gamla originalentrén som har utgång till trädgården och

erbjuder förvaring i städsåp kommer ni upp till övre plan. Här uppe erbjuds ni två bra sovrum, det ena med målade väggar och högt i tak med synliga takbjälkar, på golvet ligger stavparkett, förvaring i skjutgarderober samt sidovind.

Det andra sovrummet har även detta målade väggar, på golvet ligger laminatgolv och förvaring sker i sidovindar.













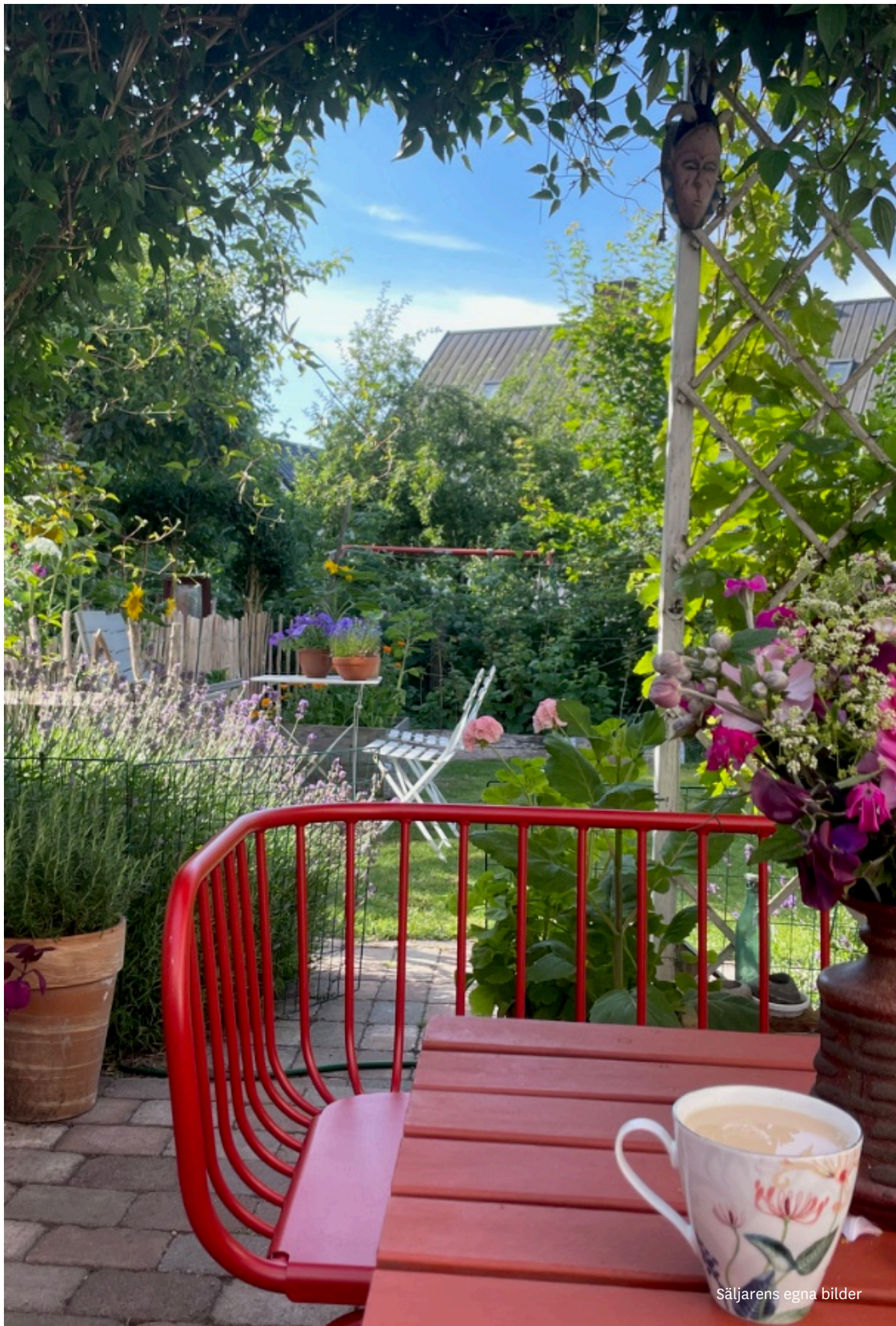




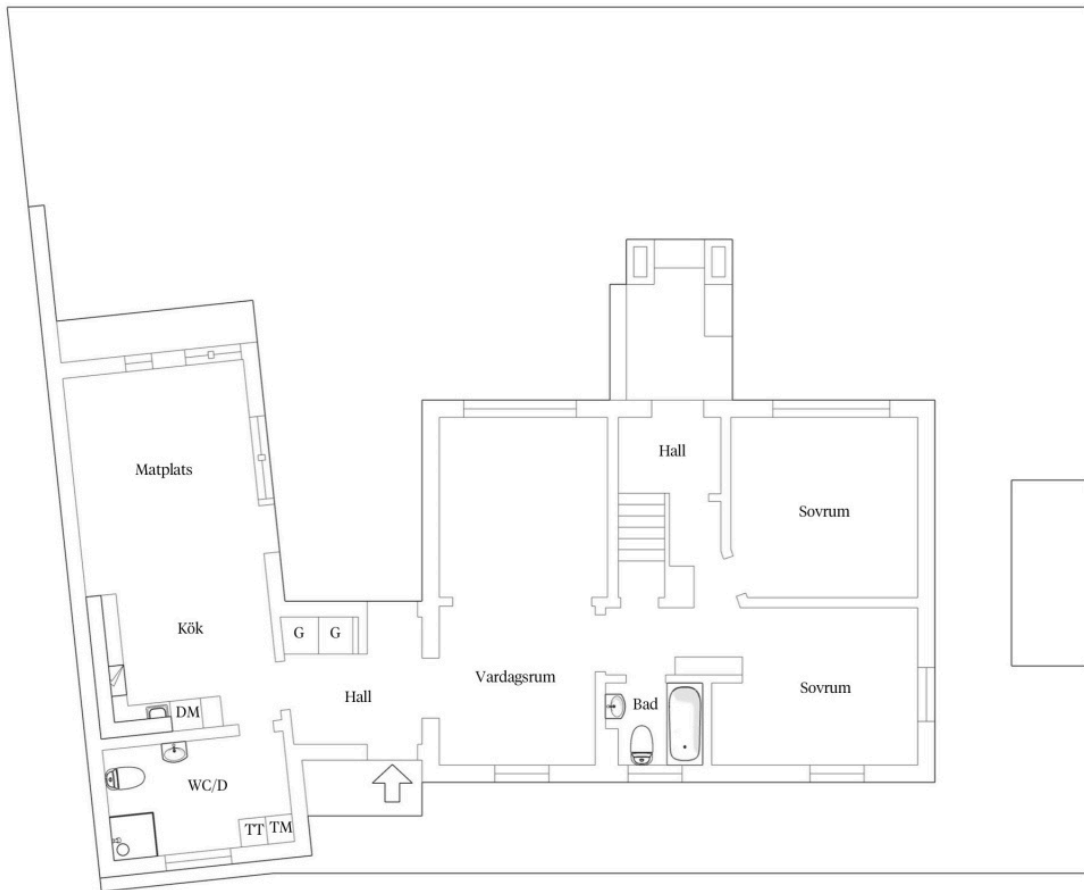




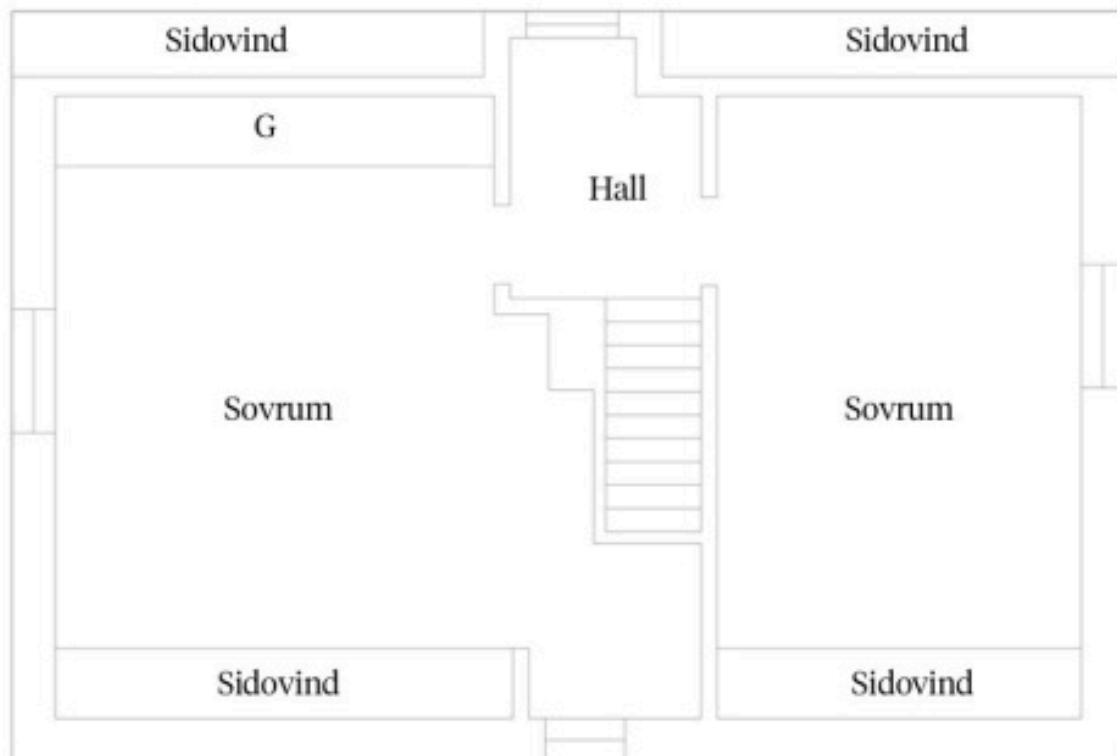




Säljarens egna bilder



VÅNING 1



VÅNING 2

BESIKTIGAD

En fastighet som har denna märkning är besiktigad och säljaren har även möjligheten att teckna en försäkring mot dolda fel.

Fakta om bostaden

Länsmansvägen 2, Dalby
Utgångspris: 4 995 000 kr

FASTIGHETS BETECKNING

Hjulmakaren 2
Belägen i Skåne Lund kommun.
Skattesats 32.69%

ADRESS

Länsmansvägen 2, 24750 Dalby

ANTAL RUM

5 rum och kök.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 129 kvm.
Biarea: 9 kvm.

Areauppgifter enligt
taxeringsinformationen

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

TOMT

284 kvm.

EKONOMI

Taxeringsvärde 2 627 000 kr
(fastställt avseende år 2021) varav
byggnadsvärde 1 672 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1953
Fastighetsskatt/avgift 9 525 kr

ENERGIDEKLARATION

Energiklass: E
Energiprestanda: 125 kWh/kvm och år.

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 37 972 kr/år och
fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 26 767 kr
Vatten/avlopp: 6 760 kr
Renhållning: 4 445 kr

Kommentar: I uppvärmningskostnaden
har hushållselen medräknats.
I uppvärmningskostnaden har
hushållets elstöd om 11233 avräknats.

Driftskostnader och elförbrukning är
inhämtade från säljaren och bör endast
ses som en uppskattning. Kostnaden
kan variera och baseras på förbrukning
och avtal.

PANTBREV

På fastigheten Hjulmakaren 2 finns 16
pantbrev om sammanlagt 2 890 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1894

RENOVERINGAR

2016 tillbyggnad
Se renoveringslista från säljaren under

dokument och länkar.

BYGGNADSSÄTT

Grund: Torpargrund och gjuten platta.
Stomme: Tegel i originalbyggnad,
lättbetong i tillbyggnad
Fasad: puts
Takbeklädnad: Eternit, papp med
trekantslist
Utv. plåtarbeten: Plåt
Fönster: Kopplade tvåglas och treglas i
tillbyggnad
Ventilation: Självdrag, Paxfläkt i badrum

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem:
Luft/vattenvärmepump

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Fiber

BILPLATS

1 plats utmed gatan

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Tomtindelning (1960
-07-29) Stadsplan (1949-08-12)



NUVARANDE ÄGARE

Sofie Bergkvist, Samuel Thelin

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN. Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.

De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

TÄNK PÅ. Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri prövningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallat dolt bud. På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT.

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårt illgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder.



SEB

seb.se/bjurfors

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljansvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsplikt samt säljarens upplysningsskyldighet på bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt.

VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

PERSONLIG RÅDGVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomin med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Viser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lexly.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

LAGFART OCH PANTBREVS KOSTNADER. Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskillingen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbreven.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGVARE. Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök bjurfors.se för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO. När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på boneo.se, för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB och inte till den enskilda fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Anticimex: Ersättning 550 kr
Enspecta: Ersättning 500-650 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
Eminenta: Ersättning 175 kr
Enspecta: Ersättning 250 kr
- **FLYTTSTÄDNING**
HomeMaid - Ersättning 5 kr per kvadratmeter.
Adexia - Ersättning 10% av fakturerat belopp.
- **FLYTTHJÄLP**
Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.
- **HEMNET**
Annonsering Bas: 30 %
Annonsering Tilläggprodukt: 20-40 %
- **BONEO**
Administrationersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Administrationersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarfirmor. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köplara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

Välkommen ett steg upp.

lund@bjurfors.se | bjurfors.se



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors