

BjurforsBeyond

Ladugårdsmarken 451

Ladugårdsmarken Lund

Bjurfors Beyond presenterar en arkitektritad villa med generös
boyta, uthyrningsbostad och spektakulärt fri utsikt. Stenhus
på unikt läge!

Utgångspris	12 500 000 kr
Antal rum	6
Boarea	230 kvm
Biarea	107 kvm
Tomtarea	3 828 kvm
Plan	2 plan
Byggår	2013
Fast.beteckning	Ladugårdsmarken 5:10





Stadsnära och estetiskt mitt i det öppna landskapet

Öppna åkermarker och gyllene sädesfält. Slingrande grusvägar och mäktiga trädalléer. Vidsträckta vyer som sträcker sig hela vägen till Danmark. I ett lantligt landskap bara fyra kilometer från Lunds centrum möts kontrasterna i harmoni.



Humlesurr och folkvimmel. Traditionellt och modernistiskt. Odlingslandskap och kullerstensgränder. Här levs drömmen om landet ut till fullo utan att kompromissa med närheten till stadspulsen. Den vita tvåplansvillan om 230 kvm byggdes 2013 av MBAS stenhus utifrån Lundaarkitekten Olle Roséns ritningar. Formspråket är påtagligt modernt med rena, räta linjer och generös fönstersättning men bär också fina influenser från det förgångna. Den slätputsade fasaden, sadeltaket med röda takpannor och fotfönsterna som löper längs framsidan flörtar tydligt med äldre skånegårdar som är vanliga i dessa trakter. Interiört är det dock helt och hållet vår tid som återspeglas med volym, öppenhet och ljus som huvudkomponenter. Materialen är enhetliga, liksom färgskalan som främst går i dämpade toner av vitt och grått. Golvytorna i entréplan är genomgående av klinker och det övre planet av vitlaserat trä. Samtliga väggar är vita. En grund som gör det enkelt att addera andra accenter efter tycke och smak. Även planlösningen matchar nutida behov med väl tilltagna sällskapsytor och ett socialt kök som gör det enkelt att umgås många, både till vardags och fest. Bortsett från ett tvättrum, badrum och förråd så är hela entréplanet ägnat åt sociala ytor. Sällskapsrummet breder ut sig likt ett L över tre av husets sidor med panoramautsikt och ljusinsläpp från tre väderstreck. Ett flertal fönsterdörrar i rummet leder raka direkt ut till altandäcket som omfamnar hela huskroppen. Köket har en något indragen placering med full utblick över rummet. En trappa upp finns ytterligare ett allrum att umgås

i, ett badrum och tre sovrum, varav det ena är delbart och det andra har walk in closet. Hela detta våningsplan präglas av ett spektakulärt ljusspel från skiftande fönstersättningar och franska balkonger. Utöver bostadshuset finns även en fristående byggnad med dubbelgarage i ena delen och en bostad om 44 kvm som kan generera bra hyresintäkter. Lägenheten är i två plan med ett kök och badrum med tvättfaciliteter på entréplan och ett stort sovrum med anslutande vindsutrymme på övre plan. Omgivningarna talar för sig själv men även i direkt anslutning till huset njuter ni av en sagolik trädgårdsmiljö med stora gräsytor, soldränkta uteplatser och skuggiga vrår under resliga trädkronor. Att stå här och laga mat under bar himmel medan ni ser ut över solen som närmar sig horisonten en ljummen sommarkväll är onekligen svårslaget.



Välkommen

VÄLKOMMEN

En cykelfärd på en kvart eller några minuter med bil. Längre än så tar det inte att färdas från denna lantliga plats till Lunds livliga gator med en uppsjö av restauranger och butiker. Ännu närmre är det till Kunskapsparken som bjuder på spännande miljöer med allt från lekplatser och utegym till motions slingor och ridstigar. I området planeras både skola och ridhus. Med andra ord är Ladugårdsmarken ett avskilt område men också bekvämt nära mycket.

Det känns nästan överkligt när asfalt och höghus snabbt skiftar till ett lantligt landskap av smala grusvägar, åkermarker, fält och böljande hedar vid Ladugårdsmarken. Efter några hundra meter svänger ni av på en mindre grusväg som leder fram till en gårdsplan med parkeringsplatser som ramas in av trädgångar. Till höger om gårdsplanen skymtar annexet med svart stående träpanel som inhyser både dubbelgarage och en uthyrningsbostad.

BOSTADSHUS

ENTRÉPLAN

HALL, BADRUM 1 & TVÄTTRUM

En grå pardörr med flera mindre fönsterrutor välkomnar in till huvudentrén och en hall med vita putsade väggar och ett grått klinkergolv som fortsätter genom hela våningsplanet. Rakt fram reser sig det inbyggda trapphuset med vitputsade väggar och smäckra steg av vitlaserat trä. Mot höger fortsätter hallen vidare in mot en funktionell avdelning med rum på vardera sidan. Ett rymligt tvättrum till vänster med fönsterdörrar till trädgården och ett anslutande förråd. Till höger ett ljust badrum med grått klinkergolv, vitt väggkakel och fönster mot grönskan. Rummet är inrett med vägghängt wc, dusch bakom glasbetongvägg och tvättställskommod i ljust trä.







SÄLLSKAPSRUM & KÖK

Till vänster om entrén är det en förbluffande rumsvolym som möter er, tillsammans med ett rikt ljusinsläpp från flera fönster och dörrar som omsluter sällskapsrummet från tre håll. Givetvis medföljer också en spektakulär panoramautsikt över nejden som vandrar vidare hela vägen mot Danmark. Här blir det tydligt hur fritt och ostört läget är samtidigt som det är svårt att förstå hur nära det är till stan. Rummets ofantliga yta gör att det skapas naturliga rum i rummet. En matplats till vänster framför de öppna markerna, en soffhörna och läshörna på vardera sida om den centrala öppna spisen. Köket som står i centrum lite längre bak i rummet har full överblick åt alla håll och är lagom avskilt via halvväggen som även fungerar som en avställningsplats och "bar" för gäster. Köksinredningen är u-formad med stilrena vita fronter med infällda grepp, rostfri diskbänk, bänkskiva av mahogny och väggytor av grå mosaikkakel och plåt. Samtliga vitvaror är inbyggda och rostfria. I anslutning till köket finns ett rymligt skafferi.

ÖVRE PLAN

ALLRUM

Den smäckra trätrappan tar er vidare upp till övre plan där en avsats genast fångar en imponerande utsikten över det lantliga åkerlandskapet genom ett fotfönster. Efter några trappsteg kommer ni upp till allrummet som andas luft och rymd. Även här spelar fotfönsterna en viktig roll, liksom de

omfattande takfönsterna som får rummet att bada i ljus. På golvet löper ett vitlaserat trägolv som fortsätter vidare in i alla rum på detta plan. Rummets yta gör det möjligt att ha flera avdelningar för såväl arbete, hobby och umgänge.

SOVRUM 1-3 alternativt 4

I anslutning till allrummet finns tre sovrum, varav det ena är delbart och kan ge ett fjärde. Detta stora rum är placerat till vänster om allrummet och har utsikt åt tre väderstreck och två franska balkonger. På andra sidan ligger ett gästrum och ett rymligt gavelsovrum med anslutande walk in closet och fransk balkong.

BADRUM 2

Badrummet är centralt placerat på våningsplanet och inrett i samma stil som det nedre med vitt väggkakel, grått klinkergolv och dusch bakom glasbetongvägg. Ljust strömmar vackert in genom både fot- och takfönster.

ANNEX

Bakom huset nås dubbelgaraget som är inhyst i annexet. Den uthyrningsbara lägenheten i samma byggnad nås via en privat entré bakom en häck till höger om gårdsplanen på framsidan. Till vänster om entrén finns ett altandäck. Via en grå dörr med flera fönsterrutor välkomnas ni in i ett modernt kök med vita luckor, träbänkskiva och mosaikbeklädd vägg ovanför. Till höger finns ett helkaklat badrum i grått och



vitt med dusch, wc, tvättställskommod, tvättmaskin och torktumlare. En svängd trätrappa tar er upp till ett stort och härligt rum med möjlighet att möblera utifrån tycke och smak. Här finns också en fransk balkong. I anslutning finns en dörr till ett vindsutrymme.















































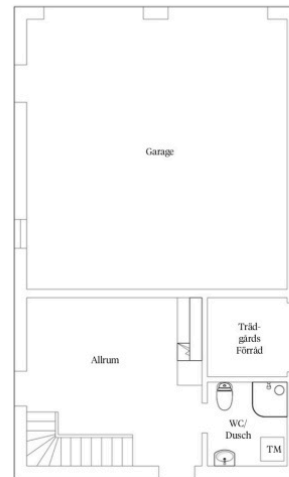
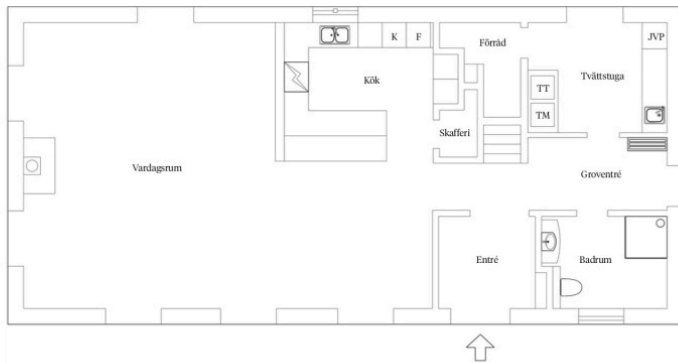




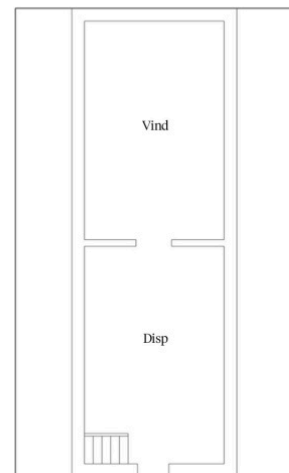
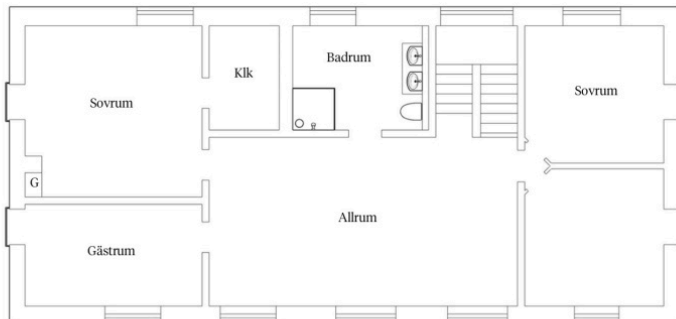


Planskiss

Antal rum	6
Boarea	230 kvm
Biarea	107 kvm
Tomtarea	3 828 kvm
Sovrum	3
Byggår	2013



ENTREPLAN



OVANVÅNING

Planskissen ej skalentlig.
Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Ladugårdsmarken 451, Lund
Utgångspris: 12 500 000 kr

LADUGÅRDSMARKEN 5:10. BELÄGEN I SKÅNE LUND KOMMUN.

ADRESS

Ladugårdsmarken 451, 22591 Lund.

ANTAL RUM

6 rum och kök varav 4 sovrum.

BOAREA / BIAREA

Biarea: 107 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

3 828 kvm

ÖVRIG TOMT

Tomtarea 3 828 m² (friköpt).

EKONOMI

Taxeringsvärde 5 084 000 kr (fastställt avseende år 2021) varav byggnadsvärde 3 979 000 kr.
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd.
Värdeår: 2013.

ENERGIDEKLARATION

Energiklass: A
Energiprestanda: 21 kWh/kvm och år.

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 21 600 kr/år och fördelas enligt följande:

Vatten/avlopp 1 500 kr.
Renhållning 1 700 kr.
Sotning 400 kr.
Hushållsström 17 000 kr.
Samfällighet 1 000 kr.
Kommentar: Uppvärmningskostnaden ingår i elkostnaden. I samfälligheten ingår vägunderhåll..

PANTBREV

På fastigheten Ladugårdsmarken 5:10 finns 5 pantbrev om sammanlagt 5 935 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 2013.

RENOVERINGAR

2015 Altanbygge.

BYGGNADSSÄTT

Grund: Gjuten betongplatta.
Stomme: Lättbetong.

Bjälklag: Trä.
Fasad: Putsad.
Takbeklädnad: Tegelpannor.
Utv. plåtarbeten: Plåt.
Fönster: Elit plåtklädda.
Ventilation: Mekanisk undertryck.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Jordvärme 600m kollektorslang. Nibe (2013).

VATTEN OCH AVLOPP

Enskilt vatten, Enskilt avlopp. Egen borrhad vattenbrunn 65m.
Infiltrationsbädd.

TV OCH INTERNET

IP-Only.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Rättigheter-förmån: Förmån: Avtalsservitut
Jordvärme,Spillvattenledning,
D201500113678:1.1
Förmån: Officialservitut Väg, 1281K-21006.2
Rättigheter-last: Last: Officialservitut Väg, 1281K-21006.1



NUVARANDE ÄGARE

Helene Bergman.Mats Persson.

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

Från boende till bostadsaffär med Bjurfors Beyond och SEB Private Banking

Bostadsaffärer utöver det vanliga, kräver personlig service utöver det vanliga. Därför förmedlar vi inte bara exceptionella hem med kvalitet och känsla, utan har också ett nära partnerskap med SEB Private Banking för att ge dig det bästa affärsläget. Som Private Bankingkund hos SEB får du ett individuellt erbjudande och en personlig kontakt som ser till helheten utifrån dina finansiella behov. Med vår samlade expertis inom fastighetsförmedling och finansiering, får du de bästa förutsättningarna för en framgångsrik bostadsaffär.

Läs mer på seb.se/privatebanking

Att köpa med Bjurfors Beyond

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Vi på Bjurfors Beyond lägger stor vikt vid att såväl köpare som säljare känner sig trygga genom hela bostadsaffären. I fråga om budgivning använder vi därför oss av så kallad öppen budgivning, där mäklaren fortlöpande redovisar det högsta budet till budgivarna. Budgivning sköter vi smidigt via sms och på vår hemsida, så att du effektivt kan sköta budgivningen via din mobil. När slutpriset är fastställt guidar vi genom processen av kontraktsskrivningen och tillträde, för att säkerställa ett lyckat avslut på bostadsaffären för båda parter. 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

Det är viktigt att hålla i minnet att till dess ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte garantera en enskild spekulant att få köpa, då det alltid är säljaren som har fri prövningsrätt och avgör till vem han eller hon vill sälja, till vilket pris och vid vilken tidpunkt. Säljaren kan ändra sig, även under pågående budgivning och exempelvis ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att

lämna bud. På vår hemsida kan du läsa mer om budgivning. 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 ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjlighet måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Skulle köparen vid sin undersökning upptäcka fel eller symptom på fel i fastigheten – eller om fastigheten över huvud taget är i sådant skick att fel kan misstänkas – så 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 sådan del 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 tidens påverkan.

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska 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 symptom 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 m.m. 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 fastigheten 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 besiktningssklausul 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 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 säljaransvarförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. 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.

BERÄKNING AV ERA BOENDEKOSTNADER

Önskar du få en skriftlig boendekostnads kalkyl hjälper ansvarig mäklare dig givetvis med detta.

KÖPRÅDGIVNING

För att förmedla unika hem krävs unika kunskaper. Oavsett behov ger vi råden som vägleder dig mot en lyckad bostadsaffär. Vi fortsätter även gärna hjälpa dig framåt, som rådgivare kring boendelivet och dess investeringar. Vi förmedlar inte bara exceptionella hem med kvalitet och känsla, utan har också skattejuridiska- och finansiella partnerskap som ger dig förutsättningar för en framgångsrik bostadsaffär.

UNIKT REGISTER

Med vår tjänst Boagent Beyond får du överblick över bostadsmarknadens mest exceptionella bostäder. Vårt register av aktiva intressenter består av ett stort antal presumtiva köpare i Sverige och utomlands. Utöver privatpersoner innefattar registret stora internationella företag och rådgivare så som till exempel private bankers, advokater och revisorer, vilka söker bostäder utöver det vanliga för sina uppdragsgivares räkning.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Här visas de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB samt Bjurfors Öresundsregionen, och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

Besiktning

Eminente: Besiktning av bostaden. Ersättning: 500 kr
Enspecta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500-650 kr
Anticimex: Besiktning av bostaden. Ersättning 550 kr

Energideklaration

Eminente: Ersättning 175 kr.
Enspecta: Ersättning 250 kr
Anticimex: Ersättning 400 kr

ÖVRIGA TILLÄGGSTJÄNSTER

Flyttstädning

HomeMaid: Ersättning 5 kr per kvadratmeter.
Adexia: Ersättning 10% av fakturerat belopp.

Flytthjälp

Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.

Hemnet

Administrationsersättning 150-1 450 kr

Boneo

Administrationsersättning 200-1.050 kr

Rebel Elhandel

Administrationsersättning 100 kr

Söderberg & Partners Insurance Consulting

Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

Hantering av personuppgifter

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

Det här är Bjurfors Beyond

Bjurfors Beyond är en marknadsledande aktör inom de högre prissegmenten, i storstäder och på attraktiva semesterorder i Sverige och utomlands. Vi har lång erfarenhet av att förmedla drömvillor, paradvåningar och vindsvåningar av internationell klass - såväl sekelskifte som nyproduktion. Tack vare vår långa tid i branschen har vi byggt upp ett exklusivt nätverk av både köpare och säljare från hela världen. Det ger oss en unik möjlighet att skapa seriösa och lyhörda bostadsaffärer, ofta utan att ens behöva annonsera på marknaden. Gå med i vårt register, och låt oss hjälpa dig att göra dit livs affär - oavsett om du säljer eller köper.

Läs mer på bjurforsbeyond.se

Mäklare med lång erfarenhet

Bjurfors Beyond är en marknadsledande aktör inom de högre prissegmenten. Under många år har vi haft förmånen att förmedla drömvillor, paradvåningar och vindsvåningar. Genom vårt unika nätverk har vi kontakt med både köpare och säljare från hela världen. Gå med i vårt register och låt oss hjälpa dig att göra ditt livs affär - oavsett om du säljer eller köper.



DANIEL FROSTMO
FASTIGHETSMÄKLARE / SENIOR PARTNER
LUND CENTRUM

DANIEL.FROSTMO@BJURFORS.SE
0701-64 67 25



JOACIM ERNSTSSON
FASTIGHETSMÄKLARE / PARTNER
LUND CENTRUM

JOACIM.ERNSTSSON@BJURFORS.SE
0701-64 67 11



BJURFORS