

Rymlig familjevilla på Linero

BJURFORS

13

LINERO

STYRBJÖRN STARKES GRÄND 13

LINERO

LUND

Styrbjörn starkes gränd 13

Rymligt och socialt hem med sex sovrum på två plan.
Terrassbalkong i sydväst med fin utsikt samt närhet till natur,
skolor och service i omgivningen

UTGÅNGSPRIS	6 795 000 kr
ANTAL RUM	8
BOAREA	180 kvm
BIAREA	60 kvm
TOMTAREA	328 kvm
PLAN	2 plan i souterräng
BYGGÅR	1971
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Ledungen 11



ANSVARIG MÄKLARE

Joacim är en trygg och engagerad fastighetsmäklare som gör allt för att lotsa sina kunder genom försäljningsprocessen på ett så bra sätt som möjligt. Genom sin idrottsbakgrund som professionell handbollsspelare både utomlands och i LUGI vet Joacim vad som krävs för att bli bäst samt betydelsen av att vara noggrann och strukturerad i sina förberedelser.

JOACIM ERNSTSSON

Fastighetsmäklare / Partner

0701-64 67 11

joacim.ernstsson@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till ett hem som verkligen erbjuder det bästa av två världar, ett lugnt och naturnära läge kombinerat med generösa ytor och en trivsamt, social atmosfär. Här bor du i ett stillsamt område med begränsad trafik, där närheten till natur och vatten skapar en harmonisk inramning till vardagen, samtidigt som service och bekvämligheter finns inom bekvämt räckhåll.

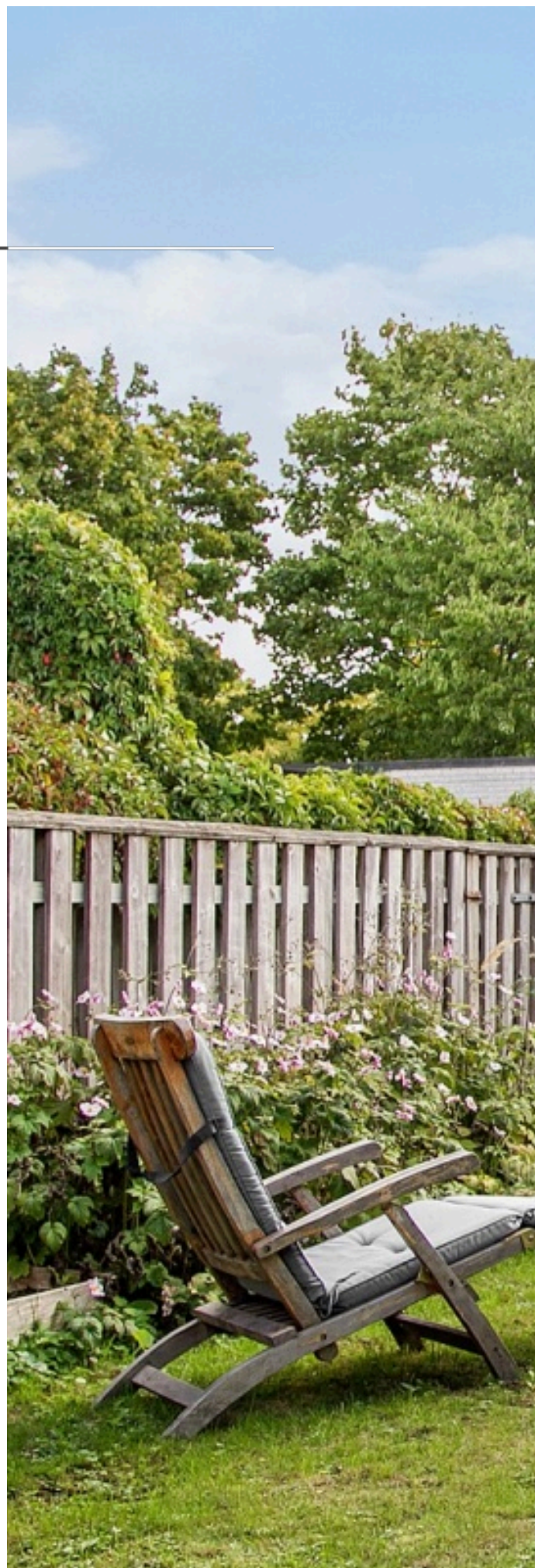
Redan vid ankomst möts du av en lummig och inbjudande trädgård som vetter mot baksidan av huset. Här finns gott om plats för både avkoppling och umgänge, med gräsmatta för lek och sociala ytor samt flera uteplatser där du kan följa solen under dagen. Bland annat en stor terrassbalkong i sydväst. Trädgården är rik på grönska med bärbuskar, fruktträd och vackra inslag som skapar en ombonad och privat känsla. En naturlig plats att njuta av sommarens alla stunder, från morgonkaffet till sena kvällar i gott sällskap.

Invändigt erbjuds ett rymligt och flexibelt boende med plats för den större familjen eller för dig som önskar extra utrymme för arbete och gäster. Planlösningen bjuder in till social samvaro med generösa sällskapsytor och flera sovrum som enkelt kan anpassas efter behov. Ljusa, vitmålade ytskikt tillsammans med en fin variation av parkett- och laminatgolv skapar en enhetlig och trivsamt känsla genom hela bostaden.

Köket är funktionellt och välutrustat med goda arbetsytor och plats för matgrupp, vilket gör det till en naturlig samlingspunkt i hemmet. Här finns alla bekvämligheter för både vardagens måltider och helgens middagar. Här är planlösningen förändrad och förbättrad för den moderna familjen som önskar öppna ytor.

Bostaden erbjuder flera badrumsmiljöer, där delar är nyligen renoverade i modern stil med kakel och klinker. Som en extra dimension finns även bastu, perfekt för avkoppling efter en lång dag.

Huset har löpande underhållits och förbättrats över tid med bland annat renoveringar av ytskikt, badrum samt exteriöra åtgärder vilket ger ett tryggt och väl omhändertaget intryck.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Till fastigheten hör även praktiska komplement som förråd och parkeringsmöjligheter, vilket ytterligare förstärker helhetsbilden av ett funktionellt och lättskött boende.

Huset är besiktigat och säljarna avser att teckna en dold fel-försäkring, en trygghet för dig som köpare.

Det här är ett hem för dig som värdesätter lugnet, grönskan och närheten till naturen, men som samtidigt vill ha ett socialt och välplanerat boende med gott om plats för livet att ta form.

Interiör:

Entréplanet nås via en välkomnande hall med plats för avhängning. I anslutning till hallen finns ett separat WC. Vidare in öppnar bostaden upp sig med ett trevligt och socialt flöde mellan kök och allrum.

Köket är centralt placerat med goda arbetsytor och förvaring samt naturlig plats för matbord. Härifrån nås även den praktiska tvättdelen, vilket ger en funktionell och smidig vardagslösning.

Allrummet ligger i direkt anslutning till köket och erbjuder en luftig yta för både matplats och umgänge. Planlösningen skapar en social knutpunkt där familj och gäster naturligt samlas.

Vardagsrummet är generöst tilltaget och något mer avskilt, vilket ger en lugn och ombonad känsla. Här finns gott om plats för större soffgrupp och umgänge. Från vardagsrummet nås den

stora balkongen i sydvästläge med fin utsikt och många soltimmar under eftermiddag och kväll.

Entréplanet rymmer tre sovrum. Ett större sovrum i anslutning till allrummet med plats för dubbelsäng och förvaring. Två ytterligare sovrum är placerade mer avskilt, båda med plats för säng och förvaring och passar utmärkt som barnrum, gästrum eller kontor. Förvaring finns i alla sovrum.

Badrummet på entréplanet är utrustat med badkar, wc och handfat.

En trappa ner nås souterrängplanet som erbjuder stora och flexibla ytor. Här finns en hall som förbinder våningsplanet samt tre sovrum i bra storlek med plats för säng och förvaring.

Gillestugan är ett rymligt och mångsidigt rum som passar utmärkt som extra vardagsrum, tv-rum eller aktivitetsyta.

Vidare finns ett badrum i anslutning till bastu samt ett separat WC. Förvaringsmöjligheterna är mycket goda genom förråd och extra rum som kan nyttjas som hobbyrum, gym eller ytterligare sovrum beroende på behov.

Sammanfattningsvis erbjuds ett rymligt och välplanerat hem med tydlig uppdelning mellan sociala ytor och privata rum, samt stor flexibilitet för den större familjen.









“

Stor terrassbalkong i sydväst



























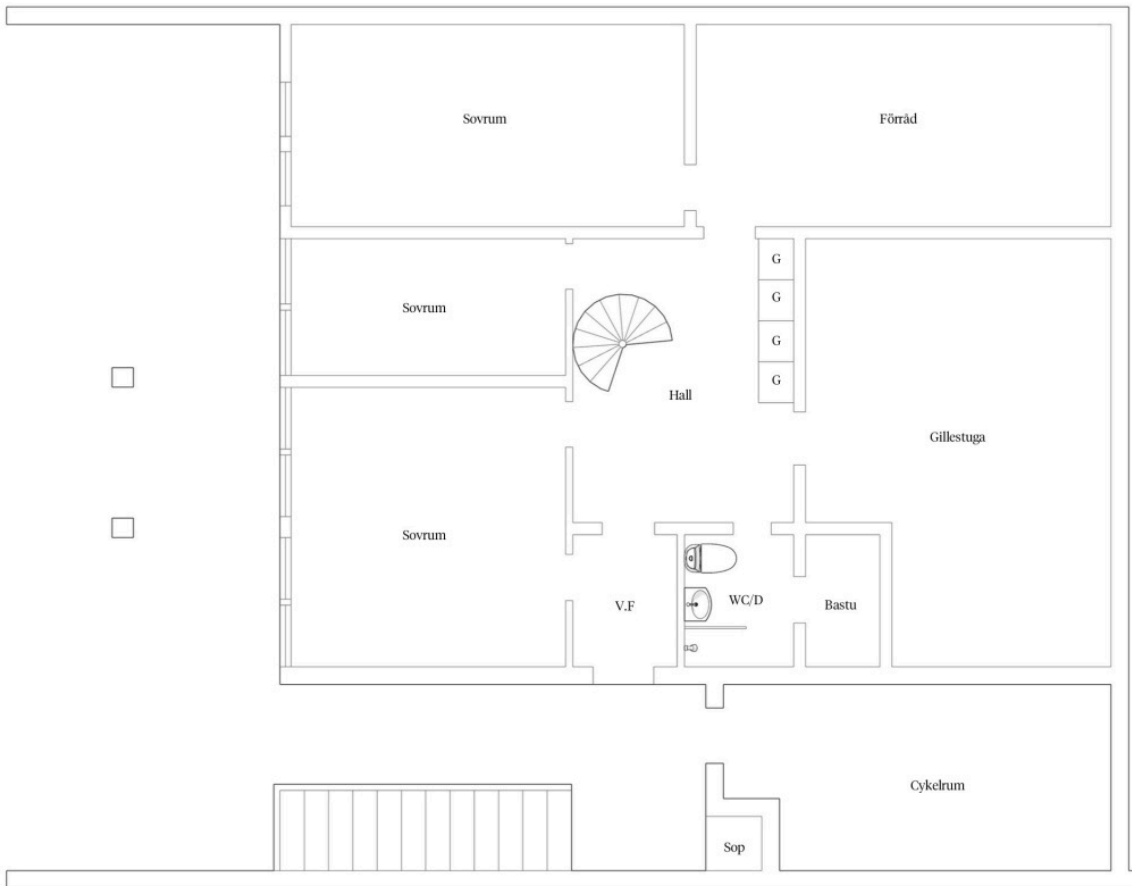




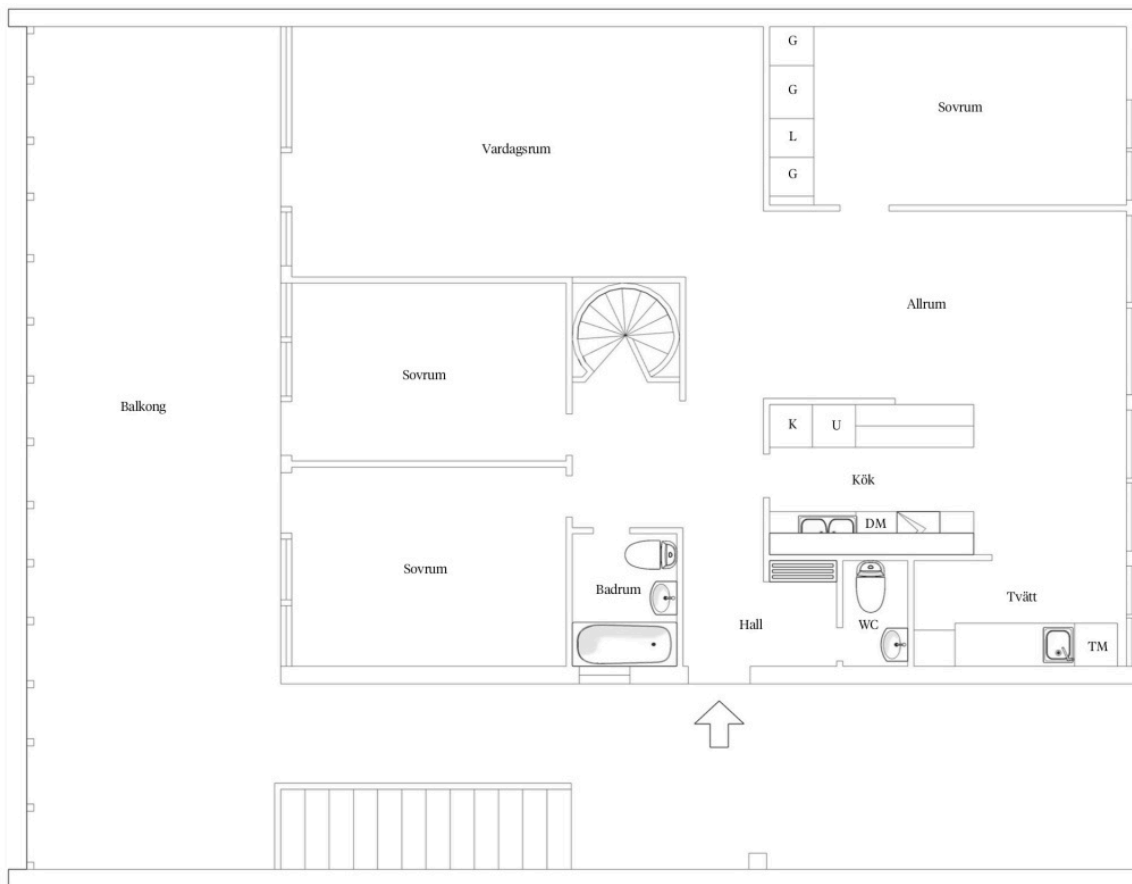








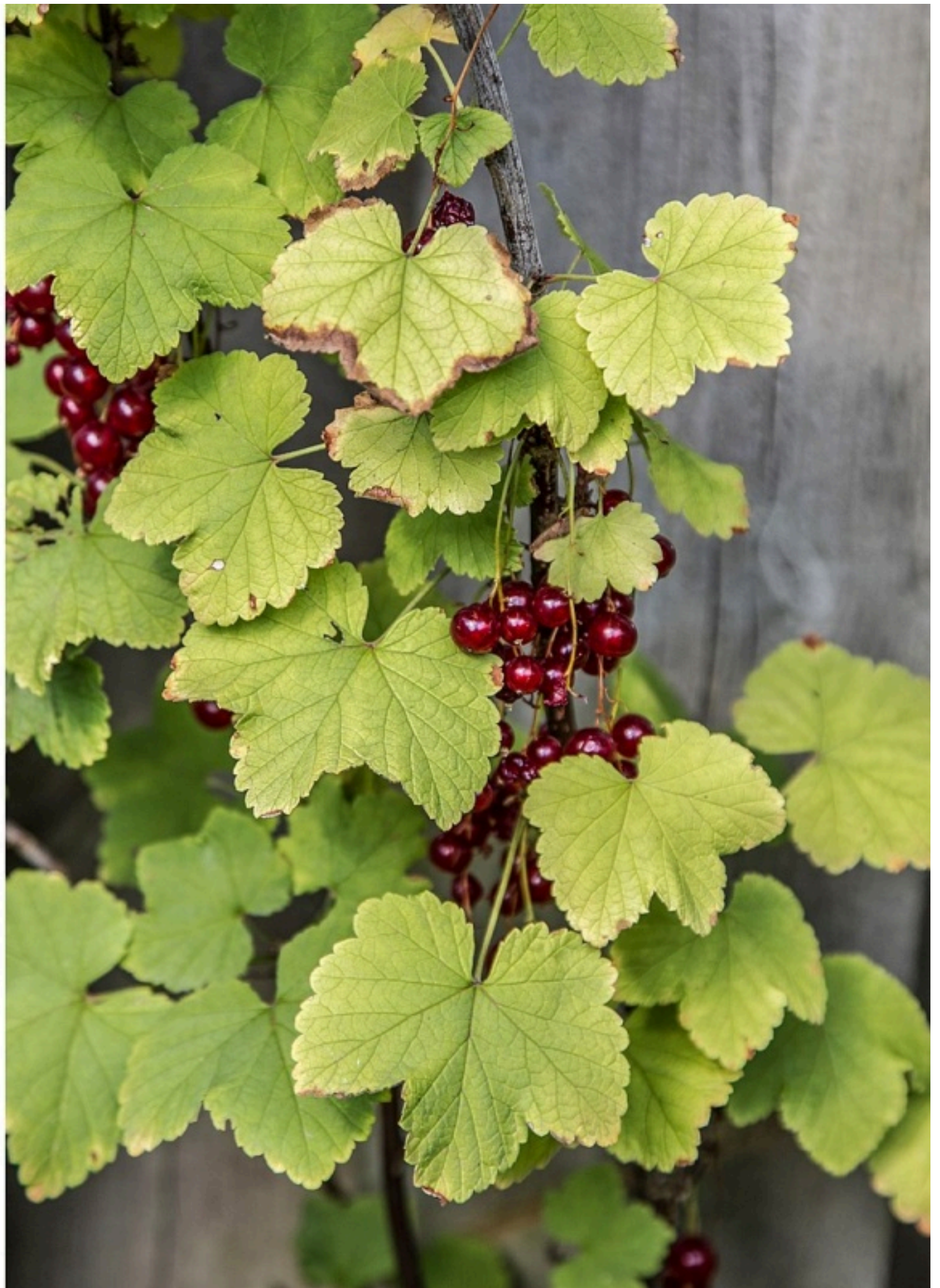
KÄLLARPLAN



ENTRÉPLAN

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.





BESIKTIGAD

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

Fakta om bostaden

Styrbjörn starkes gränd 13, Lund
Utgångspris: 6 795 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Ledungen 11
Belägen i Skåne Lund kommun
Skattesats 32.71 %

ADRESS

Styrbjörn starkes gränd 13, 22477 Lund

ANTAL RUM

8 rum och kök varav 6 sovrum.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 180 kvm.
Biarea: 60 kvm.
Areakälla: 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

328 kvm.

ÖVRIG TOMT

Utemiljön bjuder på en grön och ombonad trädgård med en naturligt inramad känsla som ger både avskildhet och trivsel. Här finns gott om plats för både lek, odling och sociala stunder, med gräsmatta och inslag av uppvuxen

grönska som skapar en harmonisk helhet.

Trädgården rymmer bärbuskar, fruktträd och planteringar som ger liv och karaktär genom säsongerna. Flera uteplatser gör det enkelt att följa solen under dagen och skapa olika zoner för både avkoppling och umgänge.

Som en förlängning av bostaden erbjuds även en generös balkong i sydvästläge med fin utsikt. Här njuter du av eftermiddags- och kvällssol i ett högt och fritt läge, perfekt för lugna stunder eller middagar under sommarhalvåret.

Helheten skapar en utemiljö som passar lika bra för den odlingsintresserade som för den som söker en lättskött och trivsam plats att koppla av på.

EKONOMI

Taxeringsvärde 3 965 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 2 149 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1971
Fastighetsskatt/avgift 10 425 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2026-03-30)
Energiklass: C
Energiprestanda: 82 kWh/kvm och år.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 66 033 kr/år och fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 37 000 kr
Försäkring: 10 933 kr
Vatten/avlopp: 4 500 kr
Renhållning: 3 200 kr
Hushållsström: 4 000 kr
Samfällighet: 6 400 kr
Antal personer i hushållet: 3
Total elförbrukning: 3 000 kWh/år

Kommentar: I samfällighetsavgiften ingår skötsel av grönområde, snöröjning, kabel tv samt internet. I uppvärmningskostnaden ingår även kostnad för elnät (Kraftringen).

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 Ledungen 11 finns 8



pantbrev om sammanlagt 3 618 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1971

RENOVERINGAR

-2008 upplevdes en avvikande lukt i Sovrum sydväst på Souterrängplan. Innervägg revs och ersattes med nytt träregelverk. Tidigare parkettgolv avlägsnades och betonggolv slipades. Nytt klinkersgolv lades. Detta utrymme bestod tidigare av garage. Föregående fastighetsägare har inrett garaget till boutrymme.
-2009 lades nytt golv i Gillestuga på Souterrängplan.
-2009 lades ny plastmatta på golv i Kök. Tidigare fastighetsägare har rivit innerväggar mellan dåvarande Tvättstuga/Kök och Allrum. Avväxling förefaller vara gjord.
-2014 helrenoverades balkong med nytt bjälklag, trall och räcke.
-2016 installerades ny fjärrvärmväxlare. Denna har servats årligen av Krafringen genom serviceavtal.
-2023 målades merparten av ytskikten på Souterrängplan.

-2025 målades större delen av fasadpanelen (ej taklåda/taksarg).
-2025 renoverades Bad/Wc på Entréplan. Kvalitetsdokument utfärdat av BKR med behörighetsnummer 201127525 uppvisades vid besiktningstillfället. Som avvikelse i kvalitetsdokumentet nämns att radiatorrör kommer upp genom golvet. Arbetet utfördes av PNP Byggtema.

BYGGNADSSÄTT

Grundmur: Betonghålsten
Grund: Souterräng i betong
Stomme: Trä
Bjälklag: Betong
Fasad: Kalksandsten och träpanel
Takbeklädnad: Papp
Fönster: 2-glas kopplade fönster, enstaka 2-glas isolerfönst
Ventilation: Självdrag

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Fiber

BILPLATS

Plats för 2 bilar

ÖVRIGA BYGGNADER

Förråd om ca. 20 kvm

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Rättigheter-last: Last: Avtalsservitut
Förbud värmecentral mm, 12-IM3-70/4408.1

Planbestämmelse: Tomtindelning (1970-06-10) Stadsplan (1970-04-21)
Gemensamhetsanläggning:
Gemensamhetsanläggning: Lund linero ga:1 ändamål: Vägar, Radio- TV och/eller tele, Elledning och/eller belysning

Inskrivna servitut och övriga gravationer:
Avtalsservitut Förbud värmecentral mm

NUVARANDE ÄGARE

Monika Meszaros, Jakob Eberhard

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av 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, kryppgrunder och andra svårtillgängliga 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 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 på grund av ålder.

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsskyldighet 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 bestämd 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 säljaransvarsförsäkring. 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 undersökningsskyldigheten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsskyldighet samt säljarens upplysningskyldighet på bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsskyldighet.

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

LAGFART OCH PANTBREVSKOSTNADER. 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 pantbrev.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE. 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 och inte till den enskilda fastighetsmäklaren.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Anticimex: Försäkringspaket, ersättning 550 kr
Enspecta: Försäkringspaket, ersättning 500-650 kr
OBM-Gruppen: Försäkringspaket, ersättning 1 500 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
Eminenta: Ersättning 175 kr
OBM-Gruppen: Ersättning 400 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: 600 kr
Annonsering Tilläggsprodukt: 0-30 %
- **BONEO**
Annonsering: 600-1 550 kr
- **REBELHANDEL**
Ersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring
- **SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN**
Ersättning 400 kr

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