

Rymlig familjevilla med uthyrningsdel



BJURFORS

ANNEHEM

KULGRÄNDEN 2

ANNEHEM

LUND

Kulgränden 2

Välplanerad villa med spa, bio, uthyrningsdel och solig trädgård.
Stil, komfort och funktion i perfekt harmoni. Ett hem utöver det
vanliga!

UTGÅNGSPRIS	9 700 000 kr
ANTAL RUM	9
BOAREA	241 kvm
BIAREA	207 kvm
TOMTAREA	1 120 kvm
PLAN	1 ½ plan delvis med källare
BYGGÅR	1971
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Måltavlan 2



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 Kulgränden 2. Ett hem utöver det vanliga! Bakom den charmiga gula fasaden döljer sig ett hem som överraskar med sina generösa ytor, smarta lösningar och vardagslyx i varje vrå. Här får du en perfekt balans mellan funktion och fitness - med spa, hemmabio, dubbelgarage, uthyrningsdel och en solig trädgård som kronan på verket.

Entréplan bjuder in med öppen planlösning mellan kök, matplats och vardagsrum - perfekta ytor för umgänge och vardagsliv. Här flödar ljuset in genom stora fönsterpartier, och den mysiga öppna spisen blir en mysig mittpunkt under vinterhalvåret. Köket är välutrustat med påkostade vitvaror, massiva körsbärsträbänkar och en praktisk köksö, ett naturligt nav i hemmet.

I en separat uthyrningsdel med egen ingång erbjuds tre sovrum, allrum, pentry och badrum - perfekt för generationsboende, tonåringar eller extra inkomst. Här finns även möjlighet att enkelt anpassa ytorna efter behov.

På övre plan väntar ett rymligt allrum, två stora sovrum och ett badrum. Här finns gott om förvaring, ljusa ytskikt och nya takfönster som släpper in dagsljuset. Ett av sovrummen kan enkelt delas av för att skapa ett extra rum.

Källaren är något alldeles extra - en egen värld av komfort och funktion. Här finns en exklusiv spaavdelning med ångbastu och bubbelbad, ett fullutrustat biorum med surroundljud och eldstad, två hobbyrum/sovrum, verkstad, tvättstuga, skafferi och gott om förvaring. Alla ytor är ljusa och fräscha med klinkergolv och vitmålade väggar.

Den uppvuxna tomten ligger i soligt sydvästläge med ett stort trädäck - delvis under tak - perfekt för grillkvällar och sommarmiddagar. Här finns växthus för den odlingsintresserade och gräsyta för lek och avkoppling. Tomten ramas in av tät häck för avskildhet.

På Annhem bor du i ett populärt villaområde med närhet till naturen, skolor, förskolor, butiker och goda kommunikationer. S:t Hans backar, med sina kuperade grönområden, ligger runt knuten - perfekt för motion och rekreation. Du har också nära till universitetssjukhuset och flera internationella arbetsplatser såsom ESS, Max IV och Ideon.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

När du kliver in i bostadens huvudentré möts du av en välkomnande hall med klinkergolv och ljusa väggar. Här flödar dagsljuset in från de stora fönsterpartierna, och garderober med skjutdörrar ger både stilren och praktisk förvaring. Direkt till höger finns ett rum som idag nyttjas som kontor men lika gärna kan användas som sovrum. Det har klinkergolv och ljusa väggar - perfekt som gästrum, arbetsplats eller barnrum.

Till vänster om hallen ligger en gästtoalett, smakfullt inredd med vitt kakel, terrakottafärgat klinkergolv, WC, spegelskåp och kommod. Vidare in i huset öppnar det upp sig till ett stort vardagsrum i öppen planlösning med matplats och kök. Vardagsrummet bjuder på rikligt ljusinsläpp och har ett elegant, mörkt oljat parkettgolv i ett tåligt träslag. Den centralt placerade öppna spisen adderar både värme och karaktär. Härifrån finns direkt access till det stora trädäcket - en naturlig förlängning av vardagsrummet under sommaren.

Köket är rymligt, funktionellt och charmigt med gedigna arbetsytor på bänkskivor i massiv körsbär. Det centrala köksön gör rummet socialt och praktiskt. Här finns gott om förvaring och ett komplett maskinpaket med bland annat ångugn från Bosch (2022), kyl och frys från Miele (2017), samt diskmaskin från Miele (2020). Intill köket ryms en stor matplats med utgång till trädgården - perfekt för familjemiddagar och festligheter.

Via köket nås även en separat uthyringsdel som är smart planerad med tre sovrum, ett gemensamt allrum, ett pentry

(renoverat 2014), samt ett badrum med dusch och tvättpelare. Med egen ingång från gaveln är detta en utmärkt lösning för uthyrning, generationsboende eller tonåringar med behov av egen yta.

En trappa upp möts du av ett generöst allrum, perfekt som lekrum, TV-rum eller avkopplingsyta. Härifrån nås två rymliga sovrum - det ena med platsbyggd garderob och dubbla fönster, det andra tidigare uppdelat i två rum men idag öppet och flexibelt. På övre plan finns även ett äldre men charmigt badrum utrustat med dusch, WC, bidé och handfat.

Källaren är oväntat inbjudande och genomtänkt, med klinkergolv och ljusa ytskikt genomgående. Här finns två extra sov-/hobbyrum, en rymlig möblerbar hall, pannrum, klädkammare, verkstad och ett skafferier. Den riktiga juvelen i källaren är dock hemmabion - ett stort, ljudanpassat rum med eldstad, fördragna högtalarkablar och plats för hela filmklubben.

Och inte minst - ett privat spa! Här kan du koppla av i ångbastun från Tylö, njuta av ett bubbelbad från Neptun och låta musiken fylla rummet via inbyggda ljudsystem. Med WC, handfat, förvaring och stämningsfull belysning är detta en plats för både återhämtning och vardagslyx.

Tvättstugan är även den påkostad, med gott om arbetsytor, förvaring, tvättmaskin och torktumlare (2024), samt genomtänkta lösningar som klädstäng och plats för tvättkorgar.





















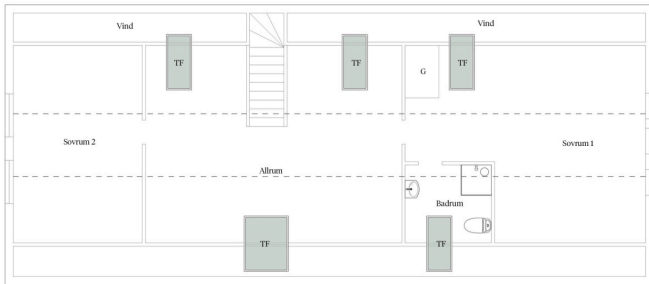




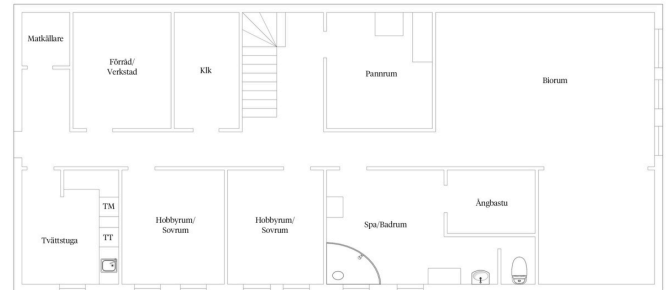








ÖVRE PLAN



KÄLLARPLAN



ENTRÉPLAN

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Kulgränden 2, Lund
Utgångspris: 9 700 000 kr

FASTIGHETSBECKNING

Måltavlan 2
Belägen i Skåne Lund kommun
Skattesats 32.71 %

ADRESS

Kulgränden 2, 22649 Lund

ANTAL RUM

9 rum och kök varav 5 sovrum.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 241 kvm.
Biarea: 207 kvm.
Areakälla: Areauppgifter enligt
taxeringsinformation/uppmätning

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

TOMT

1 120 kvm.

EKONOMI

Taxeringsvärde 6 189 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 2 986 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1971
Fastighetsskatt/avgift 10 425 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2022-07-11)
Energiklass: B
Energieffektivitet: 54 kWh/kvm och år.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 83 133 kr/år och
fördelas enligt följande:

Vatten/avlopp: 9 412 kr
Renhållning: 5 500 kr
Hushållsström: 68 221 kr
Antal personer i hushållet: 5
Total elförbrukning: 25 000 kWh/år

Kommentar: I elkostnaden ingår även
kostnad för uppvärmning. I detta
inkluderas även elen från
uthyrningsdelen av huset. Försäkring,
fiber (1600 kr/år) och fastighetsavgift
ingår ej i driftskostnaderna.

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 Måltavlan 2 finns 15
pantbrev om sammanlagt 4 285 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1971

RENOVERINGAR

2024: Två nya tvättmaskiner
2022: Nytt tak på garaget. Nya
takfönster (Velux) på övre plan. Målat
om taken på övre plan (badrummet är
målat med badrumsfärg) samt lister och
dörrar.

2022: Ny ångugn från Bosch
2020: Ny diskmaskin från Miele
2019: Bytt till vägghängd toalett i
badrummet på övre plan,
2017: Ny kyl och frys från Miele
2016: Nya fönster och dörr till garaget.
Byggt växthus.

2015: Ny tvättmaskin och torktumlare i
uthyrningsdelen.
2014: Byggt pentry i uthyrningsdelen
samt ny kyl.

2013: Ny tvättmaskin och torktumlare
från Miele.

2011: Ny dörr till bastun
2010: Nya gavelfönster på övre plan.
2009: Renoverat badrummet i
uthyrningsdelen.

2006: Ny induktionshäll
2003: Byggt om badrummet i källaren.
Lagt kthnkers i källaren och målat om,
Byggt om tvättstugan. Nya fönster i



vardagsrummet. Renoverat matkällaren.
2002: Byggt trädäck.
2001 : Putsad och målat fasaden. Lagt klinker i entré och renoverat toaletten, Nytt golv på övre plan.
1999: Byggt om köket

BYGGNADSSÄTT

Grund: Källargrund
Stomme: Trä
Bjälklag: Betong & Trä
Fasad: Putsad tegel & trä
Takbeklädnad: Betongpannor. Papp på garaget
Utv. plåtarbeten: Plåt
Fönster: 2-glas & 3-glas
Ventilation: Självdrag

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Luft/vatten
värmepump (CTC)

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Fiber via Annehem fiber

samfällighetsförening

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Rättigheter-last: Last: Avtalsservitut
Ledning, 12-IM3-70/2228.1

Planbestämmelse: Tomtindelning (1968-01-05) Stadsplan (1967-10-12)
Gemensamhetsanläggning:
Gemensamhetsanläggning: Lund
vallkärratorn ga:25 ändamål: Radio- TV
och/eller tele

Inskrivna servitut och övriga gravationer:
Avtalsservitut Ledning

NUVARANDE ÄGARE

Svein Helge Helgesen, Eva Yvonne
Helgesen

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 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.

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 köparenomgång. 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

• REBEL ELMANDEL

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.

lundvaster@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors