Villa med uthyrningsdel och gästlägenhet



BJURFORS

RÅBYLUND

LANDGILLEVÄGEN 28

RÅBYLUND
LUND

Landgillevägen 28

Välkomna till populära Råbylund och denna stora familjevilla med 11 rum, generösa ytor, modern standard, uthyrningsdel, dubbelgarage, kontor och stor insynsskyddad tomt.

UTGÅNGSPRIS	7 995 000 kr
ANTAL RUM	11
BOAREA	326 kvm
BIAREA	44 kvm
TOMTAREA	1 288 kvm
PLAN	1 ½ plan
BYGGÅR	1979
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Sigillet 4



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

På en stillsam adress på familjevänliga Råbylund väntar en villa som överträffar det mesta, både i storlek, flexibilitet och livskvalitet. Här bor du i ett uppvuxet och omtyckt område i Lund, med närhet till både stad, natur och goda kommunikationer.

Bakom den klassiska fasaden döljer sig ett hem som vuxit med sina ägare och som idag erbjuder en sällsynt kombination av rymd, funktion och möjligheter. Med sina totalt 11 rum och generösa ytor finns här plats för den stora familjen, generationsboende eller för dig som vill kombinera det egna boendet med uthyrning. Husets storlek och planlösning öppnar upp för flera olika upplägg, exempelvis uthyrning av en separat del, inneboende eller verksamhet hemifrån. För den som ser möjligheten att skapa en löpande intäkt blir detta en extra attraktiv del av bostaden.

Kök och sällskapsytor utgör hemmets självklara mittpunkt. Här samlas familj och vänner kring matlagning och långa middagar i en miljö som är lika social som funktionell. Planlösningen är öppen men samtidigt tydligt disponerad, vilket skapar en naturlig balans mellan gemenskap och avskildhet.

Flera vardagsrum och allrum ger flexibilitet för olika livssituationer, från barnfamiljens behov till tonårsliv, gäster eller egna projekt. De många sovrummen erbjuder lugna, privata zoner och tillsammans skapar de en bostad som enkelt anpassar sig efter livet. Här finns helt enkelt ytor som kan användas på olika sätt, beroende på familjens behov och hur nästa ägare vill nyttja huset.

En annan stor fördel är de förhållandevis låga driftskostnaderna sett till bostadens generösa storlek. Tack vare energieffektiva lösningar som värmepump och solceller blir den stora boytan mer kostnadseffektiv att driva än man kanske först förväntar sig. I kombination med möjligheten till uthyrning skapas en ovanligt attraktiv balans mellan stora ytor, flexibilitet och ekonomi.

Utomhus breder tomten ut sig som en egen grön oas.

Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.







Insynsskyddad, generös och med flera uteplatser i olika väderstreck följer du solen från morgon till kväll. Trädgården bjuder in till både lek, odling och avkoppling. Här finns bland annat smultron, hallonbuskar, vinbärsbuskar, björnbär, rabarber samt ett körsbärsträd som årligen ger en fin skörd.

På tomten finns dessutom ett dubbelgarage, fristående kontor samt förråd, vilket skapar utmärkta möjligheter för både förvaring, hobbyverksamhet och arbete hemifrån. Det fristående kontoret ger dessutom ytterligare en dimension till fastigheten för den som arbetar hemifrån eller behöver en separat arbetsplats.

De senaste åren har huset genomgått omfattande förbättringar, med uppdaterade ytskikt, modern teknik och energieffektiva lösningar såsom värmepump och solceller. Resultatet är ett hem där det praktiska möter det estetiska och där nästa ägare kan flytta in och börja leva direkt.

Detta är ett hem för dig som söker mer än bara kvadratmeter. Här får du en ovanligt stor och flexibel villa med möjlighet till uthyrning, låga driftskostnader i förhållande till ytan och en tomt som ger gott om plats för både vardagsliv och framtida idéer. Ett boende som inte bara rymmer livet som det ser ut idag, utan också möjligheten att skapa ytterligare värden över tid.

Interiör:
Entréplanet välkomnar med en rymlig hall med klinkergolv och goda avhängningsmöjligheter i garderober. Härifrån nås husets centrala delar och planlösningen upplevs direkt som både öppen och lättorienterad.

Vidare in i bostaden öppnar de generösa sällskapsytorna upp sig. Vardagsrummet är stort och lättmöblerat med plats för både soffgrupp och ytterligare möblemang, och ligger i anslutning till både matplats och kök. Här skapas en naturlig samlingspunkt med fina sociala flöden mellan rummen.

Köket är modernt och välutrustat med inredning från HTH, vita luckor och en gråmelerad bänkskiva. Här finns gott om arbetsytor och förvaring samt plats för ett stort matbord för upp till tio personer. Utrustningen är genomtänkt med dubbla diskmaskiner och kvalitativa vitvaror som förenklar vardagen i ett större hushåll.

På entréplanet finns flera flexibla rum som kan användas som sovrum, kontor eller hobbyrum. Ytskikten är ljusa och moderna med målade väggar och en variation av golv såsom massivt trägolv och laminat. Här finns även pannrum, tvättstuga samt praktiska biutrymmen som underlättar vardagens logistik.

En separat del av huset erbjuder ytterligare kök, badrum och egna rum, vilket skapar mycket goda möjligheter för uthyrning, generationsboende eller verksamhet.

Övre plan utgör en mer privat del av bostaden med flera sovrum



samlade kring ett allrum. Rummen är i bra storlek och passar både som barnrum, gästrum eller arbetsrum. Förvaringsmöjligheterna är goda med garderober och klädkammare.

Bostaden har två badrum, båda helkaklade med stilrena materialval. Det ena badrummet är utrustat med badkar, medan det andra har dusch. Båda badrummen är renoverade och fräscha.

Tvättstugan är praktiskt utformad med tvättmaskin och torktumlare samt bra arbetsytor och förvaring.

Sammanfattningsvis erbjuds en genomtänkt och flexibel planlösning med många rum, stora sociala ytor och goda möjligheter att anpassa bostaden efter olika behov och livssituationer.












ooni








STAR WARS


PONYO






















RUDELIUS
&
BOKLUND
LUND





















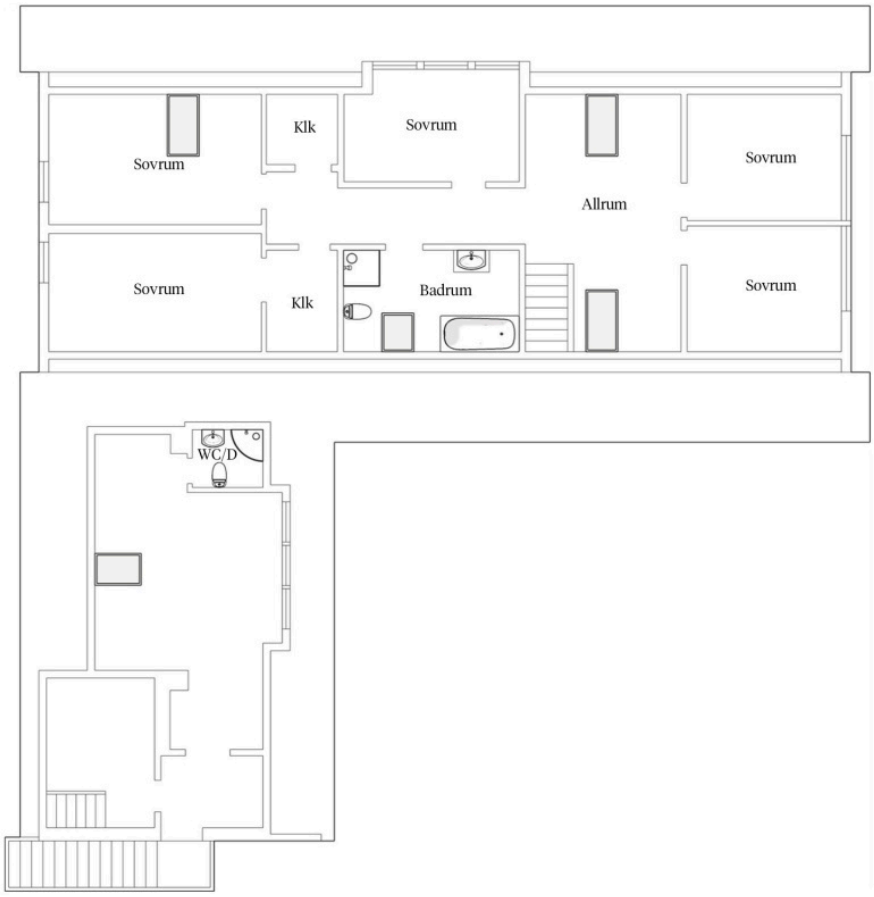






Detta är ett hem för dig som söker mer än bara kvadratmeter, ett hem där varje del är skapad för att användas, uppskattas och växa i.


HUGOS
HUNDBUSS



ÖVRE PLAN



ENTRÉPLAN

Planskissen är ej skalenlig. 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

Landgillevägen 28, Lund
Utgångspris: 7 995 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING
Sigillet 4
Belägen i Skåne Lund kommun
Skattesats 32.712 %

ADRESS
Landgillevägen 28, 224 80 Lund

ANTAL RUM
11 rum och kök varav 7 sovrum.

BOAREA / BIAREA
Boarea: 326 kvm.
Biarea: 44 kvm.
Areakälla: Areauppgifter enligt uppmätning

Areauppgifter enligt taxeringsinformationen: 189 kvm boarea + 100 kvm biarea

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

TOMT
1 288 kvm.

EKONOMI
Taxeringsvärde 7 146 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 4 382 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1979
Fastighetsskatt/avgift 10 425 kr

ENERGIDEKLARATION
Energideklaration: utförd (2026-04-16)
Energiklass: B
Energiprestanda: 66 kWh/kvm och år.

DRIFTSKOSTNADER
Driftskostnaden är ca. 71 756 kr/år och fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 27 767 kr
Försäkring: 10 424 kr
Vatten/avlopp: 9 214 kr
Renhållning: 5 172 kr
Hushållsström: 19 179 kr
Antal personer i hushållet: 7
Total elförbrukning: 22 323 kWh/år

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 Sigillet 4 finns 11 pantbrev om sammanlagt 4 250 000 kr.

UTEPLATS/BALKONG
Lummig trädgård i vindskyddat läge. Bästa västerläge och eftermiddag/kvällsol.

BYGGNAD
Byggår: 1979

RENOVERINGAR
2025
Installation av 3 st takfönster

2023
Helrenovering av badrum i UD

2022
Montering av Friggebod
Installation av el i friggebod
Installation luft-luft värmeväxlare friggebod

2021
Installation av solscellsanläggning
Ny luft-vatten värmepump och panna
Installation av laddbox
Installation av luft-luft värmeväxlare
Omdragning av all el

2020
Renovering av samtliga ytskikt
Läggning av massivt trägolv



Laminatgolv ovanvåning
Bygge av innerväggar till nya rum
Nya element ovanvåning
Rivning, murning, putsning av innerväggar UD
Nytt innertak med spotligts UD
Flytspackling golv UD
Ny el i UD
Nytt värmesystem i UD
Klinkers i hall UD

(UD = uthyrningsdel)

BYGGNADSSÄTT
Grund: Platta på mark
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Mexitegel
Takbeklädnad: Betongpannor
Utv. plåtarbeten: Plåtisol
Fönster: 3-glas samt kopplade i uthyrningsdel
Ventilation: Mekanisk frånluft

UPPVÄRMNING OCH EL
Uppvärmningssystem: Värmepump, luft-vatten. IVT Air X 417 från 2021

VATTEN OCH AVLOPP
Kommunalt vatten, kommunalt avlopp

TV OCH INTERNET
Fiber

BILPLATS
Plats för flertalet bilar på uppfart samt dubbelgarage

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR
Planbestämmelse: Detaljplan (2009-04-23)
Inskrivna servitut och övriga gravationer:
Samfällighet: Lund linero s:1
Samfällighet: Lund stora råby s:10
Samfällighet: Lund stora råby s:11
Samfällighet: Lund stora råby s:18
Samfällighet: Lund stora råby s:26
Samfällighet: Lund stora råby s:5
Samfällighet: Lund stora råby s:6
Samfällighet: Lund stora råby s:7
Skattetal: mantal 3/512

Last: Officialservitut Avlopp (b och c), 1281K-21719.2
Last: Officialservitut Vattenledning (a), 1281K-21719.1

NUVARANDE ÄGARE
Anna Teresia Berg, Karl Oscar Patrik Berg

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 kallad 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 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 undersökningplikt 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 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 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 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 pantbreven.

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 enskilde 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 ELHANDEL
  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

BJURFORS

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 mäklarföretag. 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 köpklara 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

facebook.com/bjurforsmaklare

pinterest.com/bjurfors