

Sekelskiftesdröm med själ och historia



BJURFORS

SÖDRA SANDBY

BENGT MÖLLARE GRÄND 6

SÖDRA SANDBY

SÖDRA SANDBY

Bengt Möllare gränd 6

På ett av de mest eftertraktade lägena i Södra Sandby ligger denna unika villa där sekelskiftets själ möter nybyggd perfektion och elegans. Detta är ett hem att flytta rakt in i!

UTGÅNGSPRIS	8 500 000 kr
ANTAL RUM	7
BOAREA	194 kvm
BIAREA	15 kvm
TOMTAREA	900 kvm
PLAN	1½-plansvilla i vinkel med delvis källare
BYGGÅR	1914
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Rågvallmon 16



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

Ett sekelskifteshem där historien lever vidare

Bakom den grönskande inramningen på Bengt Möllare gränd väntar ett hem som bär på över hundra års historia och samtidigt erbjuder ett genomtänkt och varsamt förädlad boende för den moderna familjen. Här möts sekelskiftesromantik, genuina material och arkitektonisk fingertoppskänsla i en sällsynt harmonisk helhet där varje detalj har valts med omsorg.

Huset uppfördes 1914 av byggmästare Hammarlund och har sedan dess varit en del av Södra Sandbys historia. Genom generationer har bostaden präglats av hantverk, värme och personlighet. Originalfönster med flutet glas låter ljuset falla in med mjuka brytningar och skapar den där särskilda känslan som bara äldre hus kan erbjuda. De handgjorda grindarna, de linoljemålade snickerierna, de engelska badrumsdetaljerna och den över 200 år gamla kakelugnen från en skånsk gård berättar alla sin egen historia.

Under 2000-talet har fastigheten genomgått omfattande renoveringar och tillbyggnader där ambitionen hela tiden varit att bevara husets själ samtidigt som komfort och funktionalitet lyfts till dagens nivå. Här har inte bara ytskikten förädlats, utan även de stora och kostsamma investeringarna tagits om hand. Tak, takpapp och läkt är utbytt och både el, VVS och det vattenburna värmesystemet är genomgående förnyade. Fastigheten värms upp via jordvärme och värmepumpen omfattas dessutom fortfarande av gällande driftförsäkring, vilket skapar extra trygghet för nästa ägare.

Resultatet är ett hem där klassiska material möter moderna lösningar på ett självklart sätt. Planlösningen erbjuder generösa sociala ytor, flera sovrum och vackra siktlinjer mellan gammalt och nytt. En särskild kvalitet är kontakten mellan inne och ute där hela tre utgångar leder direkt ut till terrassen, varav två från barnrummen, vilket skapar en ovanligt levande och funktionell vardag för familjen.

Köket är hemmets naturliga hjärta där äldre originalsnickrier samsas med specialbyggda lösningar och



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





modern funktionalitet. Här finns detaljer som svart granit, tidstypiska beslag och omsorgsfullt utvalda material som tillsammans skapar en varm och inbjudande atmosfär. Samtidigt erbjuds en nästan orörd maskinpark där köksmaskinerna i princip inte har använts. Genom hela bostaden märks ett ovanligt konsekvent materialval där detaljerna håller samma höga nivå oavsett rum. Kranar från Mora Classic, bakelitströmbrytare, beslag, handtag, badkar och inredningsdetaljer från Byggfabriken samspelar och förstärker den genuina sekelskifteskänslan.

Tillbyggnaden från 2013 smälter elegant samman med den äldre delen och tillför ljus, rymd och funktion utan att kompromissa med husets karaktär. Här finns också vackra återbrukade detaljer från äldre fastigheter i Malmö och Sandbytrakten, vilket ytterligare förstärker känslan av autenticitet.

Utomhus väntar en insynsskyddad och lummig trädgård där singel från Dalby stenbrott, sibirisk lärk och klassiska planteringar skapar en miljö med nästan kontinental känsla. Här finns gott om plats för både långa middagar på terrassen och lugna morgnar i solen.

Läget kombinerar det lugna villaområdets charm med närhet till allt som förenklar vardagen. På kort gångavstånd finns flera förskolor och skolor upp till årskurs nio, utomhusbad, idrottshallar, centrumservice och busstation med täta förbindelser till Lund Brunnshög och Ideon, endast cirka åtta kilometer bort. För den aktive finns dessutom tennis, golf och Skrylles uppskattade friluftsområde på bekvämt cykelavstånd.

Det här är inte bara ett hus. Det är ett hem med själ, historia och ett ovanligt konsekvent hantverkstänk där varje val gjorts med respekt för byggnadens ursprung. Ett boende för dig som uppskattar tidlös estetik, genuina material och den speciella känsla som bara välbevarade sekelskifteshus kan erbjuda.



Interiör:

Hall

Redan vid entrén möts man av husets unika karaktär där klassiska material, gedigna detaljer och omsorgsfull färgsättning skapar ett varmt och välkomnande första intryck. Golv i vackert klinker från Höganäs och tidstypiska snickerier sätter tonen för resten av bostaden. Här finns gott om plats för avhängning och förvaring samtidigt som ljuset från de äldre fönstren ger hallen ett mjukt och levande uttryck.

Kök

Köket är ett hem att samlas i och bär tydliga spår av husets historia. Här samsas originalskåp från tidigt 1900-tal med platsbyggda lösningar framtagna av inredningssnickare efter de ursprungliga förlagorna. Den svarta granitbänkskivan skapar en elegant kontrast mot de vetegrå luckorna och de klassiska detaljerna. Köket erbjuder generösa arbetsytor, god förvaring och plats för stora middagar med familj och vänner. Ljuset strömmar in genom de äldre fönstren med sitt vackra flutna glas som ger rummet en särskild atmosfär.

Vardagsrum

Det stora vardagsrummet bjuder in till både sociala sammanhang och lugna kvällar framför kakelugnen. Här finns gott om plats för flera möbleringsalternativ och rummet präglas av vackra golv, tidstypiska detaljer och harmoniska färgval. Kakelugnen, som är över 200 år gammal och hämtad från en skånsk gård, blir en självklar blickpunkt och förstärker den genuina sekelskifteskänslan.

Matplats

I anslutning till kök och vardagsrum finns en naturlig matplats där stora sällskap enkelt ryms. Kombinationen av äldre charm och moderna lösningar skapar en varm och inbjudande miljö för både vardag och fest.

Sovrum

Bostadens sovrum är rofyllda och personliga med vackra ljusinsläpp och genomgående gedigna materialval. På ovanvåningen skapar de snedställda taken, de djupa fönsternischerna och den genomtänkta färgsättningen en ombonad och harmonisk känsla. I den nyare delen ligger sovrummen med vacker ekparkett från Kährs och utsikt mot den lummiga trädgården.

Allrum ovanvåning

På ovanvåningen finns ett generöst allrum med charmiga vinklar och synliga detaljer som förstärker husets karaktär. Här finns plats för tv-rum, bibliotek eller arbetsyta beroende på behov. Ljuset från takkupan och de äldre fönstren skapar ett fantastiskt rum med både rymd och personlighet.

Badrum

Bostaden erbjuder tre stilfulla och helkaklade badrum där klassiska engelska detaljer möter modern funktion. Handfat och toaletter från Twyford och Burlington samspelar med noggrant utvalda klinker och tidstypiska armaturer från Mora Classic-serien. Samtliga badrum är uppförda med tätskikt enligt gällande regler och präglas av gedigna material och hög kvalitet.



Källare

Källaren erbjuder praktiska ytor och vackra golv i sågat tegel som ytterligare förstärker bostadens genuina känsla. Här finns plats för förvaring, hobby eller vinkällare beroende på önskemål.

Trädgård och uteplats

Den lummiga och insynsskyddade trädgården ramas in av handgjorda grindar och klassiska materialval. Terrassen i sibirisk lärk blir en naturlig plats för sommarens middagar och långa kvällar. Här samsas grönska, stenläggningar från Dalby stenbrott och historiska detaljer i en harmonisk miljö med tydlig karaktär och själ





















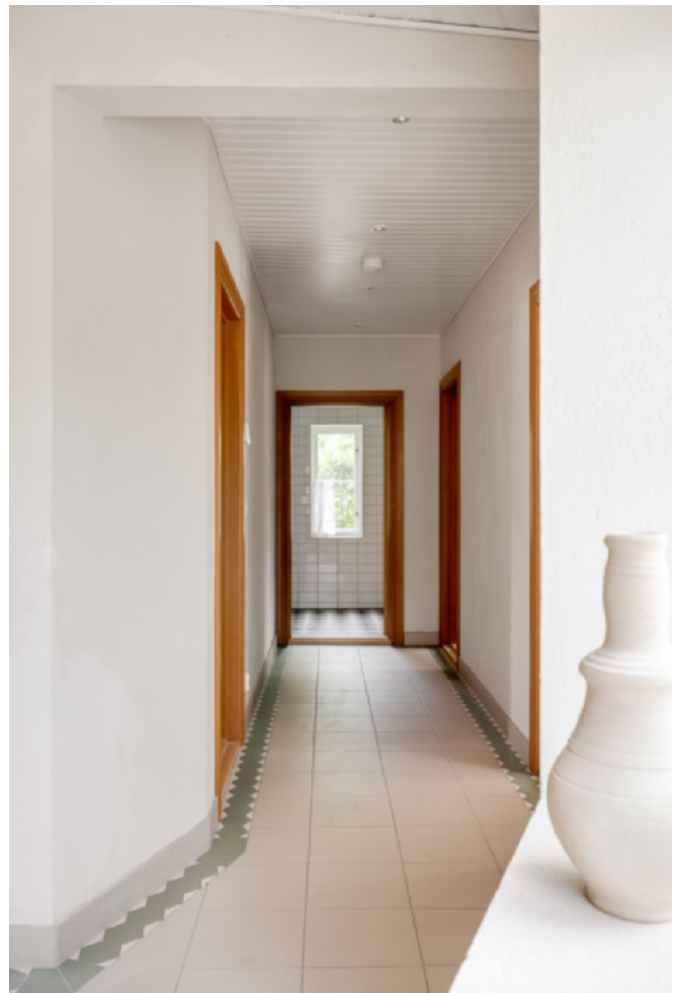






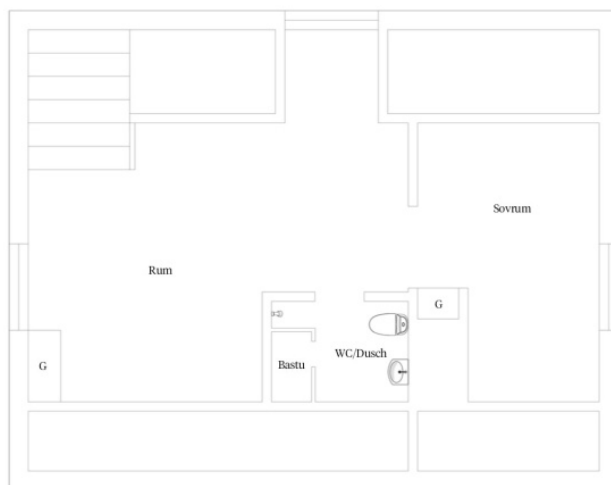




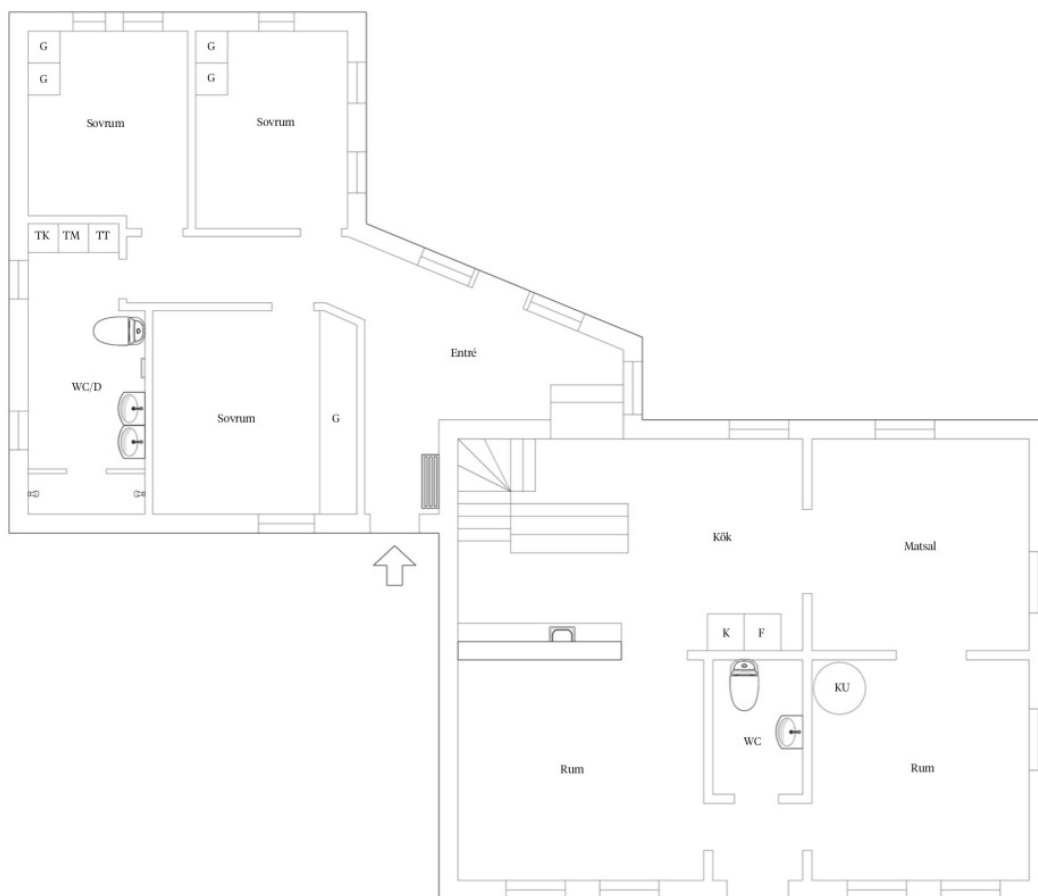








ÖVRE PLAN



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

Bengt Möllare gränd 6, Södra Sandby
Utgångspris: 8 500 000 kr

FASTIGHETS BETECKNING

Rågvallmon 16
Belägen i Skåne Lund kommun
Skattesats 32.712 %

ADRESS

Bengt Möllare gränd 6, 247 32 Södra Sandby

ANTAL RUM

7 rum och kök varav 4 sovrum.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 194 kvm.
Biarea: 15 kvm.
Areakälla: Areauppgifter enligt taxeringsinformation

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

TOMT

900 kvm.

EKONOMI

Taxeringsvärde 4 758 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 3 622 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1979

Fastighetsskatt/avgift 10 425 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: Ej angivet
Energiklass: Ej utförd.
Energiprestanda: Saknas

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 51 483 kr/år och
fördelas enligt följande:

Försäkring: 5 748 kr
Vatten/avlopp: 12 794 kr
Renhållning: 3 341 kr
Sotning: 600 kr
Hushållsström: 29 000 kr
Antal personer i hushållet: 4

Kommentar: I elkostnaden ingår även
kostnad för uppvärmning

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 Rågvallmon 16 finns 5
pantbrev om sammanlagt 1 200 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1914

Ombyggt 2011

BYGGNADSSÄTT

Grund: Torpargrund/Platta på mark
Stomme: Sandkalksten/Siporex
Fasad: Sandkalksten
Takbeklädnad: Tegel
Fönster: Köpplade fönster
Ventilation: Självdrag/fuktstyrda fläktar
Övrigt: Kakelugn 2006, provtryckt
glidgiuten rökkanal 2006

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Jordvärme,
vattenburna radiatorer

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten året om. Kommunalt
avlopp

TV OCH INTERNET

Mobilt bredband

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Stadsplan (1985-10-21)
Inskrivna servitut och övriga gravationer:
Samfällighet: Lund sandby s:10
Samfällighet: Lund sandby s:16
Samfällighet: Lund sandby s:19
Samfällighet: Lund sandby s:25
Samfällighet: Lund sandby s:3



Samfällighet: Lund sandby s:46

Samfällighet: Lund sandby s:50

Skattetal: mantal 188/611520

NUVARANDE ÄGARE

Joakim Stierna

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 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.

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 undersökningssplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningssplikt 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



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors