

Unikt tegelhus med verkstad och bankvalv



BJURFORS

DALBY - CENTRUM

HÄLLESTADSVÄGEN 12

DALBY - CENTRUM

DALBY

Hällestadsvägen 12

Karaktärsfullt tegelhus med stora sociala ytor, 125 kvm verkstad, grönskande trädgård, eldstäder och ett unikt bankvalv.

UTGÅNGSPRIS	5 995 000 kr
ANTAL RUM	5
BOAREA	188 kvm
BIAREA	62 kvm
TOMTAREA	513 kvm
PLAN	1½-plansvilla i vinkel med källare
BYGGÅR	1912
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Norråkern 13



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 Hällestadsvägen 12 väntar en fastighet utöver det vanliga, där ett karaktärsfullt tegelhus möter en imponerande verkstadsbyggnad om cirka 125 kvadratmeter. En ovanlig kombination för dig som söker ett personligt hem med generösa möjligheter för företagande, ateljé, bilintresse, hobbyverksamhet eller förvaring, allt samlat på en och samma adress.

Bostaden bjuder på sex rum och kök, varav fyra sovrum, fördelade över flera plan. Redan vid första anblicken sätter den röda tegelfasaden, de vackra takfallen och den uppvuxna grönskan tonen. Innanför väntar ett hem med en särpräglad atmosfär där putsade väggar, robusta stengolv, synligt tegel, trädetaljer och bevarade dörrar skapar en varm och genuin karaktär.

Köket är ljust och rymligt med ljusgröna profilerade luckor från Abbaköket, arbetsytor i sten och gott om förvaring. Här finns plats för matbord och en gedigen maskinell utrustning med bland annat vitvaror från AEG, Siemens, Husqvarna och Miele. Den klassiska vedspisen från Viking tillför ytterligare charm och förstärker husets rustika uttryck.

De sociala ytorna präglas av rymd och personlighet. Den stora salongen med sitt vackra trätak, synliga bjälkar och generösa golvyta blir en självklar plats för både vardagsliv och större sammankomster. I husets centrala delar finns en stämningsfull eldstad med energikassett, och den dekorativa spiraltrappan i gjutjärn blir ett effektfullt blickfång.

En av fastighetens mest extraordinära egenskaper är det installerade bankvalvet från Tann. Valvet tillverkades på 1980 talet och stod tidigare i Föreningsbankens huvudkontor vid Stortorget. Med en vikt om cirka 45 ton och en säkerhetsnivå som enligt uppgift motsvarar Grade 10 till 11 är detta långt mer än en dekorativ detalj. Valvet har fram till nu varit godkänt av Polismyndigheten för vapenförvaring inom handel, samling och tillverkning, där kravet uppges vara Grade 3. Här erbjuds således exceptionella möjligheter till säker förvaring av exempelvis värdefulla samlingar, klockor, konst, vin, whisky eller andra



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





exklusiva föremål.

Fastigheten har dessutom ett installerat klass 3 larm, vilket motsvarar Polismyndighetens krav för att bedriva vapenhandel. Samtliga fönsterrutor på bottenplanet och i källaren håller skyddsklass 2, en skyddsnivå som motsvarar galler men utan att påverka husets visuella uttryck. Här finns även säkerhetsklassade kassaskåp som är godkända för förvaring av obegränsade mängder vapen eller betydande kontantvärden. Sammantaget representerar säkerhetsinstallationerna, enligt säljarens bedömning, en investering om minst 1,5 till 2 miljoner kronor för den som skulle skapa motsvarande skydd från grunden.

På ovanvåningen finns flera sovrum med fina ljusinsläpp samt ett badrum med badkar, tvättmöjligheter och gott om utrymme. Källarplanet adderar ytterligare användbara ytor och rymmer bland annat badrum med dusch och ett separat rum med spabad. Här finns även rum som kan utvecklas efter behov, exempelvis till hobbyrum, gästrum, förråd eller avkopplande privata miljöer.

Den separata verkstadsbyggnaden är fastighetens stora bonus. Med cirka 125 kvadratmeter, generös takhöjd, bred garageport och öppna arbetsytor finns här stora möjligheter för den som vill kombinera boende och verksamhet. Byggnaden fick nytt tak och genomgick en omfattande grundförstärkning för omkring tio år sedan. Ovanför verkstaden finns dessutom en vind som ger ytterligare potential.

Utomhus väntar en skyddad och grönskande trädgård med uppvuxna häckar, fruktträd och uteplats i västerläge. Här skapas en privat oas mitt i bymiljön, med plats för såväl avkoppling som trivsamma stunder i kvällssolen. Huset värms upp med luft och vattenvärmepump från 2018, har fiber och erbjuder möjlighet att installera elbilsaddare.

Detta är inte ett hem för vem som helst, utan en fastighet för den som ser och förstår möjligheterna. Ett boende med själ, historia och spännande detaljer, kombinerat med exceptionella verksamhetsytor och säkerhetslösningar på en nivå som ytterst sällan erbjuds på den privata bostadsmarknaden. För företagaren, vapensamlaren, klockentusiasten eller den som äger andra värdefulla samlingar kan detta vara en närmast unik möjlighet.











“

















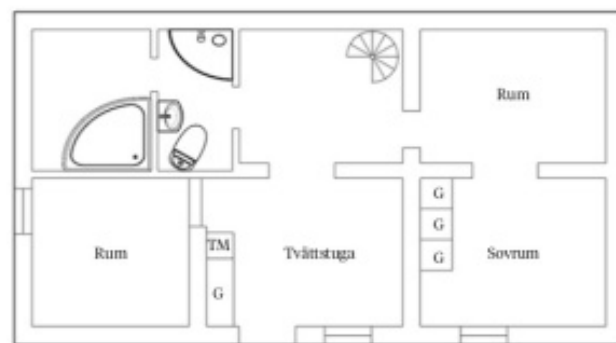




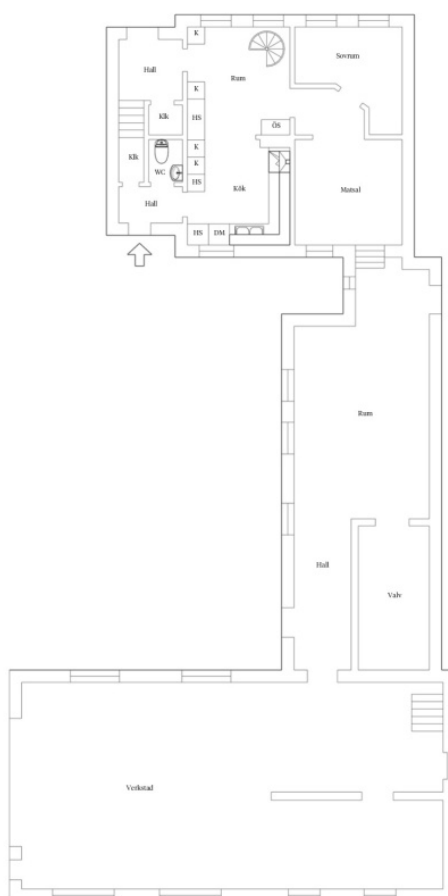




ÖVRE PLAN



KÄLLARPLAN



ENTRÉPLAN

BESIKTIGAD

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

Fakta om bostaden

Hällestadsvägen 12, Dalby
Utgångspris: 5 995 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Norråkern 13
Belägen i Skåne Lund kommun
Skattesats 32.712 %

ADRESS

Hällestadsvägen 12, 247 50 Dalby

ANTAL RUM

5 rum och kök varav 3 sovrum.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 188 kvm.
Biarea: 62 kvm.
Areakälla: Areauppgifter enligt uppmätning

Utöver angiven area finns även 134 kvm lokalarea. (Verkstad, källare samt vindsförråd)

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

TOMT

513 kvm.

ÖVRIG TOMT

Uteplats i väster med häckar och gräsmatta.

EKONOMI

Taxeringsvärde 3 528 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 2 662 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1971
Fastighetsskatt/avgift 10 425 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2026-08-02)
Energiklass: D
Energiprestanda: 114 kWh/kvm och år.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 88 810 kr/år och fördelas enligt följande:

Försäkring: 14 935 kr
Vatten/avlopp: 7 825 kr
Renhållning: 5 500 kr
Sotning: 1 000 kr
Hushållsström: 59 000 kr
Samfällighet: 550 kr
Total elförbrukning: 23 529 kWh/år

Kommentar: I elkostnaden ingår även kostnad för uppvärmning.
Försäkringskostnaden innefattar en utökad specialförsäkring.

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 Norråkern 13 finns 12 pantbrev om sammanlagt 4 250 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1912
Tillbyggt 2010

RENOVERINGAR

Tillbyggnaden uppfördes ca 2010
Invändigt har de flesta utrymmen renoverats undantaget badrummet på övre plan.
Torpargrunden på huvudbyggnaden utgrävd och omgjord till källare, nytt golvbjälklag på denna del.
Badrummet i källaren gjordes 2014
Köket renoverades 2018

BYGGNADSSÄTT

Grund: Källargrund och platta på mark
Stomme: Tegelstomme
huvudbyggnaden, lättbetong tillbyggnad
Bjälklag: Betong och trä
Fasad: Tegel och puts
Takbeklädnad:
Tegelpannor/Betongpannor
Fönster: 2/3 glas, en del beskjutnings-



och inbrottsskyddat

Ventilation: Självdrag

Övrigt: Slutbevis på husets utbyggnad finn ej pga att kontrollansvarige avled under processen. Lunds kommun skriver följande kring detta:

"Slutbevis i efterhand är inte möjligt att ge för ett så gammalt ärende. Vill man ha ett korrekt avslut behövs en ny bygglovsprövning för byggnaden. Det brukar inte bli aktuellt eftersom en ny lovprövning innebär att byggnaden ska uppfylla dagens krav.

Byggnaden har funnits på platsen så länge att vi inte längre kan ingripa med tillsyn. Det innebär att byggnaden får finnas kvar även om den saknar slutbevis/slutbesked. Vid en försäljning är det bra om köparen upplyses om att ärendet inte avslutats korrekt hos oss. Det får inte några konsekvenser så länge man inte tänkt bygga till ytterligare eller ändra byggnaden eller dess användning. Vid sådana åtgärder kan byggnaden behöva prövas i ett nytt bygglov. "

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Värmepump luft/vatten. Panna från 2018, direktverkande el

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

TV OCH INTERNET

Fiber

ÖVRIGA BYGGNADER

Vidbyggd verkstad/garage

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Tomtindelning (1958-02-26) Stadsplan (1949-08-12)

Inskrivna servitut och övriga gravationer:

Samfällighet: Lund dalby s:32

Samfällighet: Lund dalby s:4

Samfällighet: Lund dalby s:8

Skattetal: mantal 1/1152

NUVARANDE ÄGARE

Håkan Spuhr, Marika Anneli Iréne Spuhr

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen

härör 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 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 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 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 återropa 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 återropa 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 köparen omgång. 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/undersokningsplik.

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. Ersättningsarna 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 I HANDEL

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 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