

Familjedröm med garage och takterrass



BJURFORS

ANNEHEM

PUKGRÄNDEN 10

ANNEHEM

LUND

Pukgränden 10

Rymligt familjehem med fyra sovrum, fina sällskapsytor, egen trädgård, garage med laddbox och en fantastisk takterrass med fri utsikt.

UTGÅNGSPRIS	7 250 000 kr
ANTAL RUM	6
BOAREA	155 kvm
BIAREA	31 kvm
TOMTAREA	234 kvm
PLAN	2,5-plansvilla
BYGGÅR	2009
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Pukan 76



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 Pukgränden 10 väntar ett rymligt och välplanerat hem som förenar familjevänliga kvaliteter med något så ovanligt som en generös takterrass med fri utsikt över områdets takåsar. Bostaden breder ut sig över två och ett halvt plan och erbjuder fyra sovrum, luftiga sällskapsytor, två badrum, egen trädgård och garage. Ett bekvämt boende där det finns gott om plats för både vardagsliv, umgänge och avskildhet.

Entréplanet har en social och inbjudande karaktär. Det stora vardagsrummet erbjuder generösa ytor för såväl soffgrupp som större matbord, medan köket har en naturlig matplats för familjens måltider. Den öppna kontakten mellan rummen skapar ett fint flöde genom våningsplanet och gör bostaden väl lämpad för både vardag och fest. Köket från Myresjökök har vita luckor, parkettgolv, laminatbänkskiva och kaklat stänkskydd. Maskinparken omfattar bland annat mikro och fläkt från Miele från 2024 samt diskmaskin från Bosch från 2026. På entréplanet finns även ett praktiskt badrum med dusch.

En trappa upp samlas hemmets privata delar. Här finns fyra sovrum i varierande storlekar, vilket ger fina möjligheter för barnrum, gästrum, arbetsrum eller ett större föräldrasovrum. Våningsplanet rymmer också ett helkaklat badrum med både badkar och dusch. Planlösningen är genomtänkt med goda förvaringsmöjligheter och en tydlig uppdelning mellan sociala och privata ytor. Här finns också en välutrustad tvättavdelning med tvättmaskin och torktumlare från Miele.

Högst upp väntar bostadens verkliga överraskning. Här finns ett extra rum som kan användas som sällskapsrum, arbetsplats eller avkopplande lounge. I anslutning finns den stora takterrassen. Ett svårslaget uterum under bar himmel med gott om plats för loungemöbler, middagar och långa kvällar med vidsträckt utsikt över omgivningarna.

Den egna trädgården är lättskött och erbjuder både stenlagda ytor och gräsmatta. Här finns äppelträd, odlingslåda, en mindre blommande rabatt och ett fristående förråd. En trivsamt utemiljö med plats för lek,



Scanna QR-koden för att se
bostadsbeskrivningen digitalt.





odling och avkoppling.

Huset värms med en modern frånluftsvärmepump från Nibe installerad 2024. Fjärrvärme finns indraget och förberett, men är ej installerat. Fiber finns via Telia och garaget är utrustat med laddbox. Sammantaget erbjuds ett bekvämt, flexibelt och familjevänligt boende med generösa ytor, egen trädgård, garage och en takterrass som ger hemmet en alldeles särskild karaktär.

Interiör:

Entrén välkomnar med plats för avhängning och leder vidare in i bostadens öppna och sociala entréplan. Här finns ett centralt placerat badrum med dusch.

Det stora vardagsrummet erbjuder generösa möbleringsmöjligheter med plats för både soffgrupp, mediamöbel och större matsalsbord. Flera fönsterpartier ger ett fint ljusinsläpp och skapar en luftig känsla.

Köket från Myresjökök har parkettgolv, vita väggar, vita luckor, laminatbänkskiva och kaklat stänkskydd. Här finns en naturlig matplats för fyra till sex personer. Köket är utrustat med induktionshäll, varmluftsugn, kyl och frys från Electrolux från 2009, mikro och fläkt från Miele från 2024 samt diskmaskin från Bosch från 2026.

Entréplanets badrum har klinkergolv och kaklade väggar. Här finns vattenburen golvvärme, elektrisk handdukstork, wc, handfat, dusch och badrumsskåp från Svedbergs.

På det övre bostadsplanet finns fyra sovrum i olika storlekar. Det största sovrummet erbjuder generösa ytor för dubbelsäng och kompletterande möblemang. De tre övriga rummen passar utmärkt som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Här finns även garderobsförvaring och en separat klädkammare.

Badrummet på det övre planet har klinkergolv och kaklade väggar. Här finns badkar, dusch, handfat, badrumsskåp, wc och elektrisk handdukstork. I anslutning till hallen finns dessutom en separat tvättstuga. Tvättavdelningen har klinkergolv, vita väggar, laminatbänkskiva, tvättho och förvaringsskåp. Utrustningen består av tvättmaskin från Miele från 2017 och torktumlare från Miele från 2018.

På husets översta plan finns ett flexibelt extra rum som kan inredas efter behov. Härifrån nås verandan och den stora takterrassen med gott om plats för loungemöbler, matgrupp och umgänge.

Trädgården består av stenlagda ytor och gräsmatta samt har äppelträd, odlingslåda och en mindre rabatt. På tomten finns även ett praktiskt förråd. Det egna garaget har laddbox. Ytterligare biluppställningsplats finns i närhet till fastigheten.























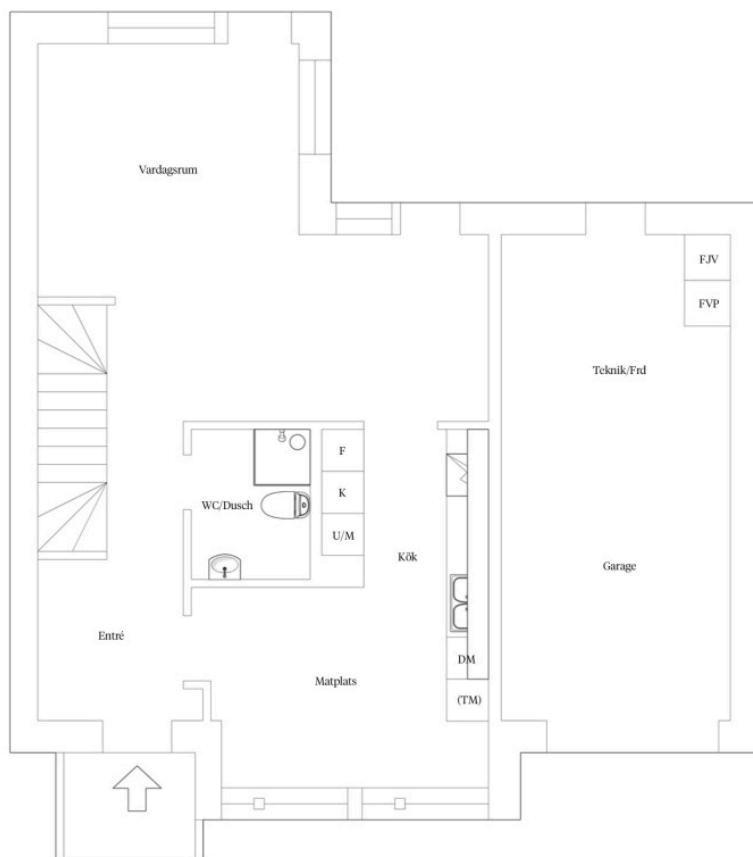
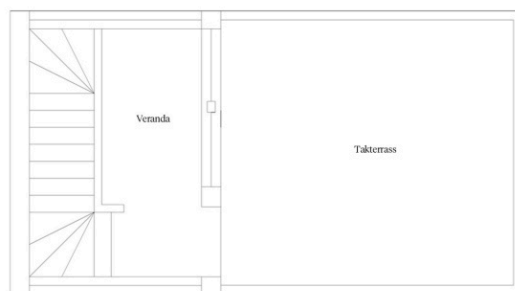
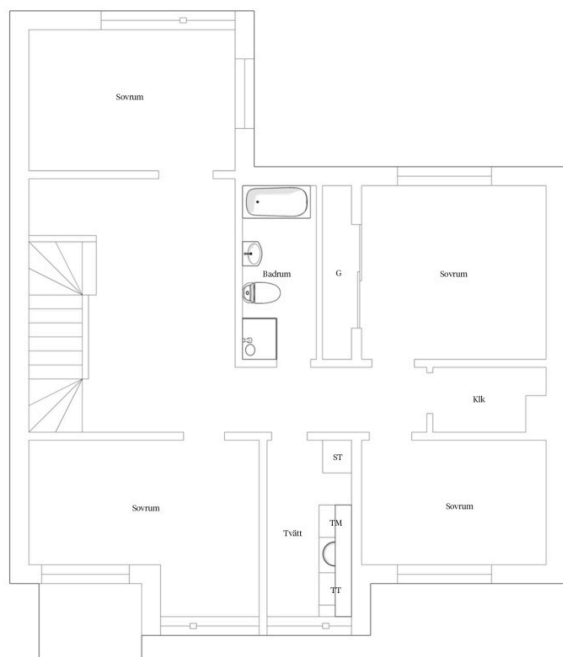












ENTRÉPLAN

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

Pukgränden 10, Lund
Utgångspris: 7 250 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Pukan 76
Belägen i Skåne Lund kommun
Skattesats 32.712 %

ADRESS

Pukgränden 10, 226 48 Lund

ANTAL RUM

6 rum och kök varav 4 sovrum

AREA

Boarea 155 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

234 kvm

ÖVRIG TOMT

Trädgården består av stenlagda ytor och gräsmatta samt har äppelträd, odlingslåda och en mindre rabatt. På tomten finns även ett praktiskt förråd.

EKONOMI

Taxeringsvärde 5 483 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav

byggnadsvärde 3 605 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 2009
Fastighetsskatt/avgift 10 425 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2026-09-14)
Energiklass: C
Energiprestanda: 79 kWh/kvm och år

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 55 000 kr/år och
fördelas enligt följande:

Försäkring: 8 627 kr
Vatten/avlopp: 6 776 kr
Hushållsström: 34 074 kr
Samfällighet: 5 523 kr
Antal personer i hushållet: 5
Total elförbrukning: 9 865 kWh/år

Kommentar: I Elkostnaden ingår även kostnad för uppvärmning. I avgiften till samfälligheten ingår avgift för renhållning/grovsopor, skötsel av gator och grönområden samt snöröjning och gatubelysning. Även avsättningar till underhåll, försäkringar och arvoden till styrelsemedlemmar ingår. 407 kwh av elförbrukningen är till elbil.

Driftskostnader och elförbrukning är

inhämtade från säljaren och bör endast ses som en uppskattning. Kostnaden kan variera och baseras på förbrukning och avtal.

BYGGNAD

Byggår: 2009

BYGGNADSSÄTT

Grund: Betongplatta
Stomme: Trä och betong
Bjälklag: Betong
Fasad: Tegel
Takbeklädnad: Papp
Fönster: 3 glas isolerfönster
Ventilation: Frånluftsvärmepump med återvinning

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem:
Frånluftsvärmepump luft/vatten (2024).
Fjärrvärme finns förberett
Elleverantör: Vattenfall
Nätbolag: Kraftringen

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

TV OCH INTERNET

Fiber, Telia.



BILPLATS

Inbyggt garage med plats för en bil samt ytterligare en p-plats

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Detaljplan (2002-03-14)

Inskrivna servitut och övriga gravationer:

Gemensamhetsanläggning: Lund pukan
ga:2 ändamål: Vägar, Vattenförsörjning,
Avloppsanläggning, Elledning och/eller
belysning, Grönområden, Garage
och/eller parkering

Gemensamhetsanläggning: Lund pukan
ga:3 ändamål: Garage och/eller parkering

Gemensamhetsanläggning: Lund pukan

ga:4 ändamål: Kvarterensanläggning

Avtalsservitut Avvattning av tak

Avtalsservitut Åtgärda byggnadsdelar

Avtalsservitut Åtgärda förrådsbyggnad

Förmån: Avtalsservitut Avvattning av tak,
1281IM-09/9096.1

Förmån: Avtalsservitut Åtgärda
byggnadsdelar, 1281IM-09/9094.1

Förmån: Avtalsservitut Åtgärda
förrådsbyggnad, 1281IM-09/9090.1

Last: Avtalsservitut Avvattning av tak,

1281IM-09/9093.1

Last: Avtalsservitut Åtgärda
byggnadsdelar, 1281IM-09/9091.1

Last: Avtalsservitut Åtgärda
förrådsbyggnad, 1281IM-09/9092.1

Last: Ledningsrätt Fjärrvärme,
starkström, 1281K-20697.5

NUVARANDE ÄGARE

Nils Petter Lybeck, Anna Lybeck

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen
här rör 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 symptom 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