

40-talscharm med stor balkong i väster


BJURFORS

VÄSTER

TROLLEBERGSVÄGEN 38B

VÄSTER

LUND

Trollebergsvägen 38B

Välkommen till en charmig tvåa med stor västerbalkong på populära Väster. Öppen planlösning mellan kök/vardagsrum, renoverat badrum samt fina detaljer

UTGÅNGSPRIS	2 295 000 kr
AVGIFT	4 240 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	56 kvm
BYGGÅR	1949
VÅNINGSPLAN	2
BALKONG	Balkong finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv samt bredband



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

Välbevarad lägenhet om 56 kvm belägen på populära Väster. Lägenheten har ett ostört insynsskyddat läge och erbjuder bland annat ett renoverat badrum, stort vardagsrum med öppen planlösning mot kök samt en stor balkong i västerläge in mot den grönskande trädgården. Boendet genomsyras av fräscha och moderna ytskikt blandat med charm i form av välbevarad originalinredning i köket, stora fönster och stavparkettgolv. Stillsamt och rymligt sovrum med fransk balkong mot öster. Bostadsrättsföreningen har ett gott anseende med bra ekonomi och är dessutom stambytt.

Här bor du på bästa läge på populära och lummiga Väster, med närhet till såväl citypulsen som t.ex. mataffärer och köpcentret Nova. Bara ett par minuter bort finns centralstationen med såväl tåg- som bussförbindelser till övriga Skåne och för bilisten når du snabbt påfarter till motorvägen.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

En stor och praktisk hall välkomnar er in till denna bostad. Här finns det goda avhängningsmöjligheter samt plats för förvaring i en garderob. Väggarna är vitmålade och på golvet ligger stavparkett i ek samt klinker precis innanför dörren.

Köket är ett upprustat originalkök med ommålade luckor. Här finns tidstypiska detaljer bevarade såsom "redalådor" och klassiska beslag. De målade luckorna bryts av mot ett vitt kakel. På golvet ligger ett laminatgolv och väggarna är vitmålade. Utrustning: induktionsspis/ugn från Electrolux, spisfläkt från IKEA, diskmaskin från Bosch, kylskåp från Husqvarna samt frys från Liebherr. Upphöjd laminatbänkskiva samt ytterligare arbetsyta vid fönstret. Köket har öppnats upp mot vardagsrummet vilket ger ett härligt flöde och ljusinsläpp. Det finns en bardisk i öppningen till vardagsrummet med sittplatser för frukost eller umgänge i köket.

Vardagsrummet är rymligt med plats för möblering med stor soffa och matbord. Härifrån når man den stora renoverade balkongen som ligger i västerläge. På golvet ligger fiskbensparkett och väggarna är släta och vitmålade.

Sovrummet är rofyllt och har en fransk balkong i österläge. Här kan man möblera med dubbelsäng och en arbetshörna. Till förvaring finns inbyggda garderober. På golvet ligger en ekparkett och väggarna är vitmålade.

Badrummet är totalrenoverat och helkaklat med vita väggar och

blått klinkergolv. Utrustning: toalett, handfat, spegel, dusch och vattenburen handdukstork.

Välkommen på visning!















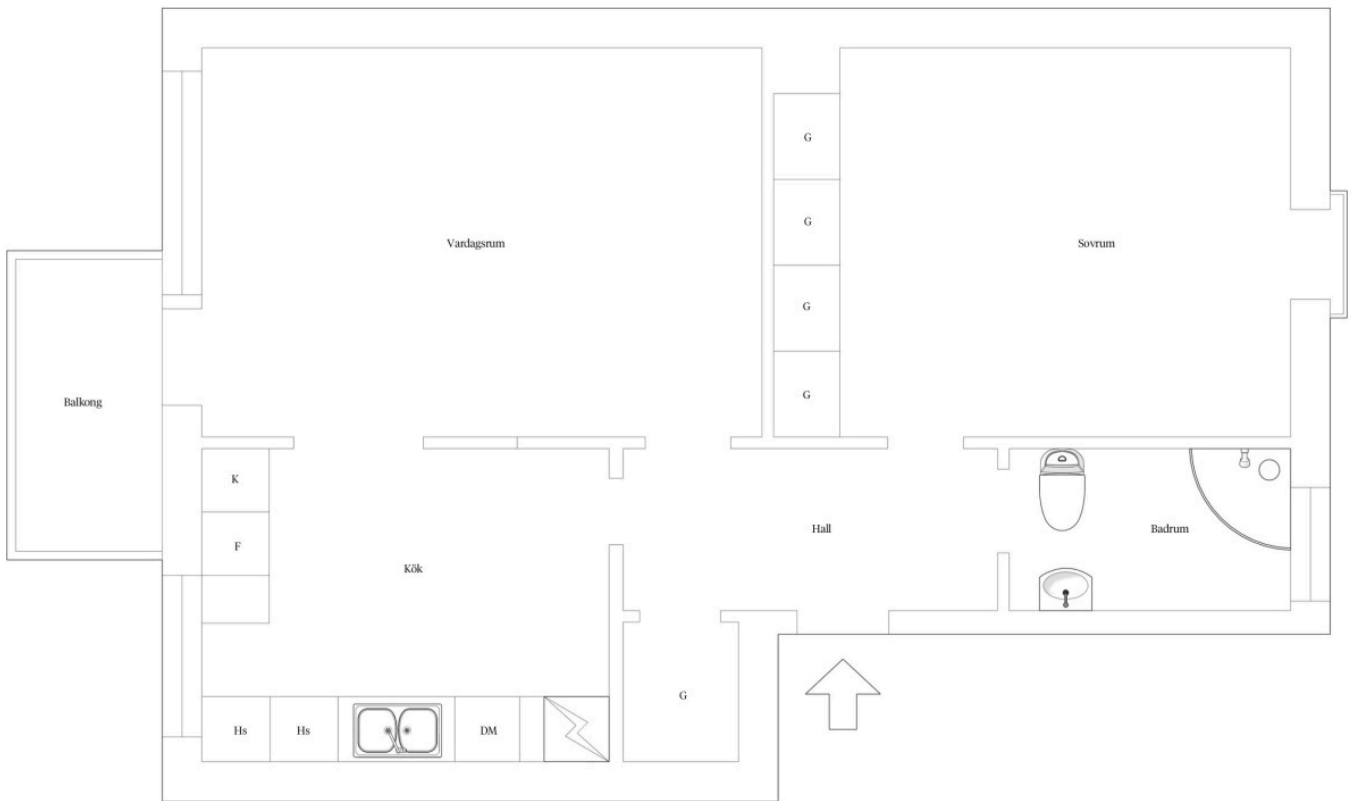












Fakta om bostaden

Trollebergsvägen 38B, Lund
Utgångspris: 2 295 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 10 LUND KOMMUN

Skattesats 32.712 %

ADRESS

Trollebergsvägen 38B, 227 31 Lund

VÅNING

2 av 3.

ANTAL RUM

2 rum och kök varav 1 sovrum.

BOAREA

56 kvm.

Areakälla: Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen

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

EKONOMI

Avgift 4 240 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv samt bredband

Andel av årsavgift: 5.56846 %

Andel i föreningen: 5.55577 %

Överlåtelseavgift: 1 480 kr

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 592 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden utöver månadsavgift 246 kr/månad, fördelas enligt följande:

Hushållsström: 246 kr

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

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd

Energiklass: F

Energiprestanda: 188 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

183 166 kr.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beräkningen är gjord och baseras på senaste tillgängliga

årsredovisningen. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

BALKONG

Balkong finns.

Stor balkong i västerläge om ca. 4,5 kvm som renoverades av föreningen 2015.

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

I föreningens trädgård finns utemöbler och grillmöjligheter. Grön och mysig innergård med gemensamma hus- & trädgårdsdagar anordnas några gånger per år (cirka 4 gånger). Detta anslås i trapphusen, på hemsidan samt via mejl. Löpande underhåll försöker föreningen göra själva i den mån det är möjligt, eller så anlitar man hantverkare när så behövs. I dagsläget köps trappstädning in av extern leverantör. Denna post ingår i avgiften.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Stinsen, org.nr. 745000-1362

Brf Stinsen inrymmer totalt 17 lägenheter, fördelat på tre trappuppgångar (A, B och C) över tre våningar. Samtliga lägenheter i föreningen är för boende.



Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 17
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.
Tillåter delat ägande: Föreningen accepterar delat ägande. Boende ska dock äga minst 10%.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg måste tecknas av varje enskilt hushåll.

FÖRENINGENS EKONOMI

För ekonomisk förvaltning anlitas SBC.

Inga avgiftshöjningar är planerade i dagsläget (kontrollerat 2026-03-17).

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Senast genomförda renoveringar:

- Renovering av skorstenar 2024
- Målning staket 2024
- Uppfräschning av framsidan 2018/2019
- Renovering av balkonger 2013
- Staket 2011
- Tvättstugan 2007
- Fönsterbyte 2007
- Badrummen 2006
- Målning av trapphusen 2000
- Ny takpapp på taket 1997
- Stambyte har genomförts och

färdigställdes under 1995

Planerade renoveringar:
Eventuellt måste föreningen göra en relining av sista delen av avloppet, men inget beslut är taget. Inga planerade renoveringar finns i dagsläget (kontrollerat 2026-03-17).

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig från 2019-2038.

BYGGNAD

Byggår: 1949

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Två st. källarförråd hör till lägenheten.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

BILPLATS

Föreningen har 9 parkeringsplatser, kostnad 200 kr/månad. Kölista tillämpas, alla platser är för närvarande upptagna och 0 person står i kö (kontrollerat 2026-03-17). Säljaren har en parkeringsplats som kommer att bli fri.
Det finns även parkeringsmöjligheter i närområdet.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

I källaren finns en tvättstuga med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp. Tvättstugan är fräsch med smidigt

bokningsschema online. Lätt att få tvätttider.

Cykelförråd finns i källaren. Föreningen erbjuder ett snickerirum med möjlighet att låna verktyg. Det finns även en enklare gemensamhetslokal i källaren.

TV OCH INTERNET

Kabel-TV Tele2 basutbud, ingår i månadsavgiften.
Bredband Telia 100 Mbit/s, ingår i månadsavgiften.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Information som berör föreningen är inhämtad via årsredovisning, stadgar och kontakt med föreningen. Avvikelser kan förekomma och som köpare uppmanas du att själv kontrollera samtliga uppgifter, framförallt om något är av extra stor betydelse för dig som köpare.

FÖRENINGENS HEMSIDA

www.brfstinsen.se

NUVARANDE ÄGARE

Jonatan Wilthorn, Elisabet Wilthorn

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.



UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT. Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK. För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten.

Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET. Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om

ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna - en boendekostnadskalkyl - ta kontakt med ansvarig mäklare.

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 fastighet smäklarlagen 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

Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr
Enspecta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500-650 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: 10-30 %

• 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 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.

lund@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors