

Ljus och modern tvåå högst upp i huset



BJURFORS

LUND - CENTRUM

SÖDRA ESPLANADEN 16A

LUND - CENTRUM

LUND

Södra Esplanaden 16A

UTGÅNGSPRIS	3 145 000 kr
AVGIFT	4 240 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	46 kvm
BYGGÅR	1935-1938
VÅNINGSPLAN	4
BALKONG	Balkong finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg tillkommer med 139 kr/mån avseende kabel-TV och bredband.



ANSVARIG MÄKLARE

Joel har jobbat som mäklare på Bjurfors sedan 2016 och har under åren skapat sig en god lokalkännedom och ett brett kontaktnät av säljare och köpare. Han trivs i högt tempo och har via sitt förflutna på fotbollsplanen blivit en målmedveten mäklare med mycket driv. Joels fokusområde är bostadsrätter i Lunds tätort.

JOEL TINGFORS

Fastighetsmäklare / Partner
0701-641921
joel.tingfors@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till denna smakfulla och välplanerade tvåa om 46 kvm på attraktiva Södra Esplanaden 16A i Lund. Här erbjuds ett modernt och ljust boende med genomgående stilrena materialval, generöst ljusinsläpp och en härlig balkong med fri utsikt över charmiga kvarter och takåsar. Lägenheten är belägen högt upp i huset vilket skapar ett fint ljusflöde och en luftig känsla genom hela bostaden.

Redan i hallen möts du av en inbjudande atmosfär med ljusa väggar och praktiska avhängningsmöjligheter. Vidare in i bostaden öppnar det stilrena köket upp sig med vita luckor, goda arbetsytor och smakfullt kakel ovan arbetsbänk. Den smarta planlösningen ger ett funktionellt kök med gott om förvaring samtidigt som det finns plats för skrivbord vid fönstret.

Vardagsrummet är bostadens naturliga samlingspunkt med generösa ytor för både soffgrupp och matplats. De stora fönsterpartierna tillsammans med balkongdörren skapar ett fantastiskt ljusinsläpp. Härifrån nås den mysiga balkongen, en perfekt plats att njuta av morgonkaffet eller härliga sommarkvällar med utsikt över omgivningarna.

Sovrummet är rofyllt och harmoniskt med plats för dubbelsäng och förvaring. De ljusa tonerna tillsammans med det stora fönstret ger ett lugnt och behagligt intryck. Badrummet är stilrent helkaklat i tidlösa färger och utrustat med duschkörna samt praktisk handdukstork.

Genomgående präglas bostaden av en modern och enhetlig interiör med ljusa golv, sobra färgval och en mycket genomtänkt planlösning där varje kvadratmeter nyttjas på bästa sätt. Här bor du i ett lugnt och trivsamt område med närhet till Lunds stadskärna, grönområden, kommunikationer och serviceutbud.

Ett perfekt boende för dig som söker en inflyttningsklar och stilren lägenhet med attraktiv adress i Lund.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.











“

Mysig balkong, en perfekt plats att njuta av morgonkaffet eller härliga sommarkvällar med utsikt över omgivningarna.









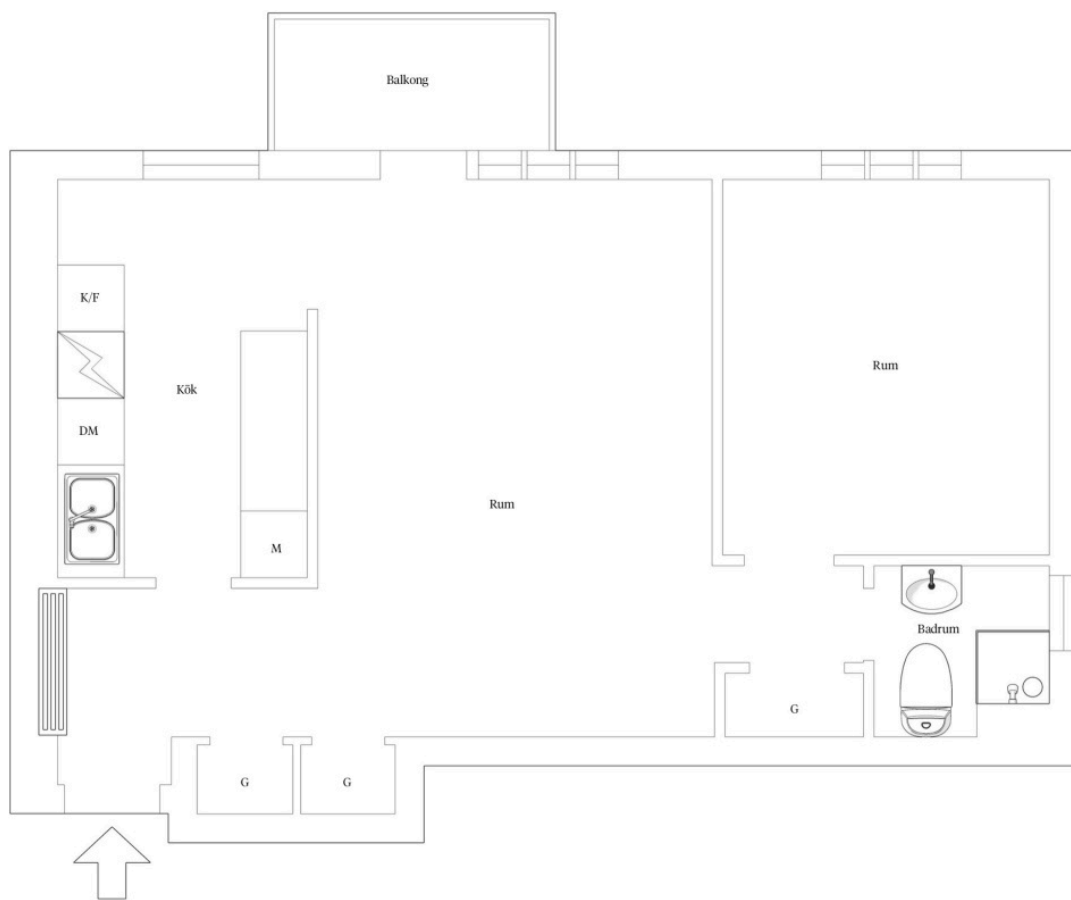












Fakta om bostaden

Södra Esplanaden 16A, Lund
Utgångspris: 3 145 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 115 LUND KOMMUN

Skattesats 32.712 %

ADRESS

Södra Esplanaden 16A, 223 52 Lund

VÅNING

4 av 4.

ANTAL RUM

2 rum och kök varav 1 sovrum.

BOAREA

46 kvm.

Areakälla: Areakälla enligt bostadsrättsföreningens mäklarbild/utdrag ur lägenhetsregister.

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 och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg tillkommer med 139 kr/mån avseende kabel-TV och bredband.

Andel av årsavgift: 0.6726 %
Andel i föreningen: 0.8065 %
Överlåtelseavgift: 1 480 kr
Överlåtelseavgift betalas av: säljaren
Pantsättningsavgift: 592 kr
Bostadsrätten är inte pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd
Energiklass: E
Energiprestanda: 144 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

285 202 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.

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Föreningen har tre gemensamma

grillplatser på gården. Det finns en sopstation till varje hus. Här finns sopkärl för källsortering av hushållsavfall, färgat glas, ofärgat glas, kartong, plast, metall, batterier och tidningar.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Krusbäret, org.nr. 745000-2246

Bostadsrättsföreningen Krusbäret är belägen i centrala Lund och består av 148 lägenheter samt 1 lokal (Uthyrd till Fiskekompaniet), fördelade på 3 flerbostadshus med adresserna Södra Esplanaden 16, 18 och 20.

Föreningen gör tillsyn i samband med ägarbytet.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 148
Antal lokaler: 1

Andrahandsuthyrningspolicy: Föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning om 10 % av prisbasbeloppet per år. Vänligen se mer information på hemsidan eller ta kontakt med föreningen.
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.

Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande mellan två parter där bara den ena partnern bor i bostaden, till exempel mellan ungdom/förälder. Den som bor i bostaden måste äga minst 10 % samt ha fyllt 18 år.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar och det ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna. Boende tecknar en egen hemförsäkring utöver.

FÖRENINGENS EKONOMI

Ekonomisk förvaltning via HSB.

Avgiftsändringar beslutas normalt i slutet av året, i dagsläget finns inga beslutade avgiftsförändringar (kontrollerat 2026-05-05).

Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB Skåne innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Ansökan om medlemskap görs på <https://blimedlem.hsb.se>. HSB tar ut en avgift för medlemskap.

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Utförda renoveringar:

1987 Fönstren renoverades + inklädnad

1992 Samtliga badrum renoverades

1992 Vatten och avloppsstammar

1999 Balkongerna renoverades

2004 Socklarna renoverades

2004 Samtliga tak renoverades och

trapphus målades

2014 Samtliga torkrum byggdes om för

att förbättra funktionalitet och

energieffektivitet

2014 Portar renoverades

2016 Installation av nytt

brandsäkerhetssystem

2016 Installation av Ecopilot

värmegivarsystem för att förbättra

energieffektivitet, samt belysning i

trapphusen

2018-2019 Renovering av fasad, fönster

och balkonger.

2021 Avloppsledningarna under

föreningens tre hus relinades under juni-

november 2021. Parallellt separeras

dagvattenavlopp från spillvattenavlopp

för alla husen.

2023 Byte av låssystem

2024 Spolning av avloppssystemet

uppifrån lägenheterna

2024 OVK

Föreningen följer en underhållsplan som

uppdateras årligen.

Kommande renoveringar (kontrollerat 2026-05-05):

Föreningen utesluter inte att fönster behöver bytas ut i en del lägenheter inom några år. Enligt föreningens mening är det en konsekvens av brister vid 2018-2019 renovering.

BYGGNAD

Byggnadstyp: Flerbostadshus

Byggår: 1935-1938

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

BILPLATS

Boendeparkering i området.

Parkeringshus på promenadavstånd med möjlighet att lösa månadskort.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

I hus 20 finns en gemensam föreningslokal som medlemmarna kan hyra för 200 kr för ett dygn. Där finns bord och stolar för cirka 25 personer samt enklare köksutrustning och porslin. Föreningen erbjuder även cykelförråd, pingisrum och tvättstugor i källaren. Förråd till varje lägenhet finns både i källaren och på vinden.

TV OCH INTERNET

Digital-TV och bredband via Telenor, 1000/1000 Mbit/s och medlemmen måste själva anmäla övertagandet till Telenor. Tillkommer som ett obligatoriskt tillägg på avgiften.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Besök gärna föreningens hemsida för

mer information: www.krusbaret.se

Det går också bra att maila föreningen på

adressen: krusbaret@hotmail.com

Information som berör föreningen är inhämtad via årsredovisning, stadgar och kontakt med föreningen. Avvikelse 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

<https://krusbaret.se/>

NUVARANDE ÄGARE

Julianna Johansson Agopian, Theopisti

Agopian, Richard Johansson

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 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**
Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr
Inspecta: 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](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://www.pinterest.com/bjurfors)