

Villakänsla med underbar trädgård i stan



BJURFORS

LUND - CENTRUM

NORRA SPOLEGATAN 1W

LUND - CENTRUM

LUND

Norra Spolegatan 1W

Tillträdesdag önskas i mars 2027.

UTGÅNGSPRIS	8 500 000 kr
AVGIFT	9 475 kr/mån*
ANTAL RUM	6
BOAREA	152.6 kvm
BYGGÅR	1997
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband och garage.



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 ett smakfullt renoverat bostadsrättsradhus på Norra Spolegatan 1W, där hela 152 kvm fördelar sig över tre våningsplan och erbjuder en mycket tilltalande kombination av sociala ytor, flera sovrum och en stor, privat uteplats. Här får familjen gott om plats att umgås, samtidigt som bostadens tre plan skapar naturliga avskilda delar för både vila, arbete och fritid. Ett väl omhändertaget hem med genomgående ljusa ytskikt, stilrena materialval och en varm, modern känsla.

Entréplanet är bostadens sociala hjärta. Det renoverade köket är elegant och tidlöst utformat med vita släta luckor i kombination med varm träinredning, ljus arbetsbänk och vitt kakel i ett klassiskt rutnät. Här finns gott om arbetsyta och förvaring samt en generös matplats vid fönstret, perfekt för både vardagsmiddagar och större sällskap. Från köket fortsätter bostaden vidare mot det luftiga vardagsrummet, där stora fönsterpartier och glasade pardörrar ger ett fantastiskt ljusinsläpp och samtidigt skapar en självklar kontakt med uteplatsen. Vardagsrummet rymmer med lätthet både en större soffgrupp och flera sittplatser och har dessutom en stämningsfull eldstad som blir en naturlig samlingspunkt under årets kallare månader. På entréplanet finns även en praktisk wc med badkar.

Via bostadens trappa nås nästa våningsplan, som är utformat för familjens mer privata delar. Här finns två bra sovrum med fina ljusinsläpp och en trivsamt hall, tillsammans med ett generöst badrum. På detta plan finns även tvättmöjligheter med tvättmaskin och torktumlare samt en separat bastu - en uppskattad vardagslyx som gör hemmet extra komplett. Förvaringen är väl tilltagen med flera garderober, vilket gör det enkelt att hålla ordning på familjens alla tillhörigheter.

Den översta våningen bjuder på ytterligare flexibilitet och karaktär. Här finns ett rymligt sovrum samt ett separat kammarrum som passar utmärkt som barnrum, gästrum, arbetsrum eller hobbyrum beroende på familjens behov. Den stora hallen/allrummet fungerar som en härlig extra sällskapsyta och blir lätt en favoritplats för exempelvis



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





barnens lek, spel och filmkvällar. Takfönstret släpper in ett fint naturligt ljus och förstärker känslan av rymd under det sluttande taket. Även här finns gott om inbyggd förvaring.

Utanför vardagsrummet väntar bostadens kanske allra största tillgång - den stora och mycket mysiga uteplatsen. Här kombineras en generös träaltan med stenlagda och grusade ytor, vilket skapar flera naturliga platser för både umgänge och avkoppling. Den stora altanen ligger i direkt anslutning till vardagsrummet och rymmer såväl loungegrupp som matbord. En praktisk markis ger möjlighet till skugga under soliga dagar och gör uteplatsen användbar under större delen av säsongen. Vidare ut breder en grönskande och insynsskyddad trädgårdsmiljö ut sig, inramad av

uppvuxna häckar, spaljéer och planteringar. Här finns plats för odling, lek, lugna kaffestunder och långa middagar i det fria. En egen grind leder ut från uteplatsen och bidrar till den praktiska och privata känslan.

Planlösningen är en av bostadens stora styrkor. De tre våningsplanen erbjuder en tydlig uppdelning mellan de sociala ytorna på entréplanet och de mer privata rummen ovanför. Med flera sovrum, ett extra kammarrum och ett generöst allrum finns här gott om möjligheter att anpassa bostaden efter familjens olika behov - idag och över tid. Samtidigt gör den öppna kontakten mellan kök, vardagsrum och uteplats att hemmet känns både luftigt och inbjudande.

Norra Spolegatan 1W är helt enkelt ett



hem att trivas i - smakfullt renoverat, välplanerat och med ovanligt fina möjligheter till både socialt umgänge och ett bekvämt familjeliv. Lägg därtill den stora, grönskande uteplatsen med både altan och stenlagda ytor, flera sovrum, allrum, bastu och generösa förvaringsmöjligheter. Ett komplett bostadsrättsradhus där det är lätt att se sig själv flytta in och börja njuta från första dagen.

















“

Ett väl omhändertaget hem med
genomgående ljusa ytskikt, stilrena materialval
och en varm, modern känsla.













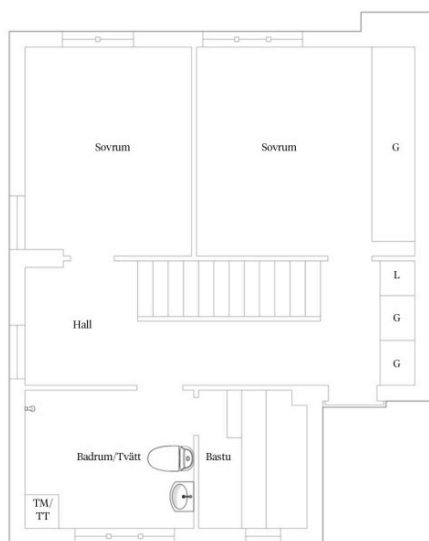








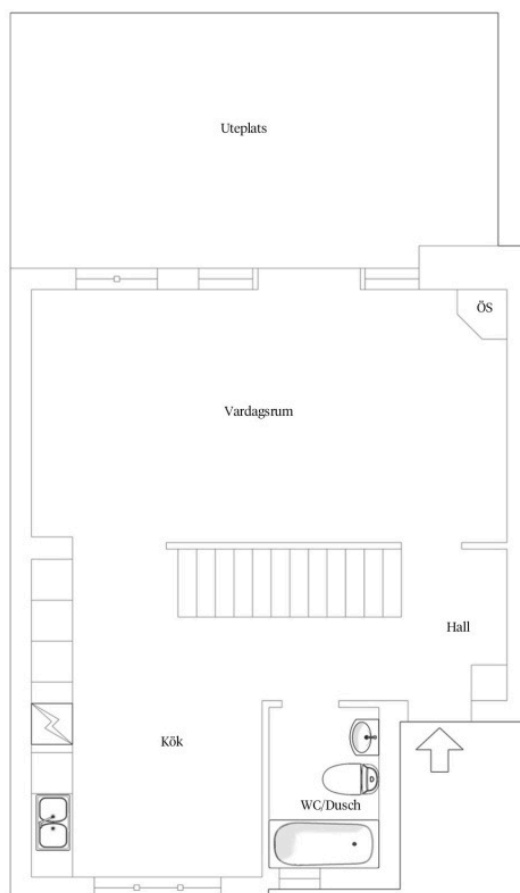




ÖVRE PLAN



VINDSPLAN



ENTRÉPLAN

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Norra Spolegatan 1W, LUND
Utgångspris: 8 500 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 4 LUND KOMMUN

Skattesats 32.712 %

ADRESS

Norra Spolegatan 1W, 222 39 LUND

VÅNING

3 våningsplan

ANTAL RUM

6 rum och kök.

Enligt föreningen är lägenheten 5 r o k.

BOAREA

152.6 kvm.

Areakälla: Area 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 9 475 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv,
bredband och garage.

Andel av årsavgift: 5.88793 %

Andel i föreningen: 5.88794 %
Överlåtelseavgift: 1 480 kr
Överlåtelseavgift betalas av: Köpare
Pantsättningsavgift: 592 kr
Bostadsrätten är inte pantsatt.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden utöver månadsavgift 1
513 kr/månad, fördelas enligt följande:
Hushållsström: 1 513 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: C
Energiprestanda: Saknas

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

759 589 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.

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Föreningen har en gemensam uteplats
med lekplats, utemöbler men ingen
grillplats.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Oskar II, org.nr. 716439-5415

Föreningens hus är centralt belägna i den
s.k. Trädgårdsstaden i Lund, mellan
Karlavägen och Norra Spolegatan.
Sammanlagt 21 lägenheter av varierande
storlek ryms i de åtta fristående 2½-
planshusen. Det finns 2 st 2 rok, 11 st 4 rok
och 8 st 5-6 rok (parhus).
Husen byggdes av JM med Jonas Lloyd
som arkitekt och var färdigställda för
inflyttning 1997.
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Besök gärna föreningens hemsida:
<http://oskar.bostadsratterna.se/>

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter

inte juridisk person som köpare.
Tillåter delat ägande: Gällande om föreningen godkänner delat ägande mellan tex förälder och barn har inte kommit upp än, styrelsen kommer kolla på detta om det blir aktuellt.

Gällande andrahandsuthyrning samt delat ägande finns inget beslut taget gällande frågan, det undviks helst men tas beslut från fall till fall.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne och Anticimex. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningen har inte fattat några beslut gällande kommande avgiftsförändringar.(kontrollerat 2026-05-13).

PLANERADE OCH UTFÖRDA

RENOVERINGAR

Planerade renoveringar (kontrollerat (2026-05-13):
Föreningen har inga kommande renoveringar inplanerade. OVK kommer utföras under slutet av 2026.

Utförda renoveringar:

2005 Byte av bredbandskabel och utrustning för kabel-TV
2008 Byte av Cirkulationspump vatten och värme
2008 Spolning av avlopp
2009 Målning av fönster
2012 Översyn av fasadputs Målning av fasader
2012 Målning av taksprång, vindskenor och underslag
2012 Hydrofobering av skorstenar i tegel
2012 Algbekämpning av tak
2013 Fasadstegar och glidskydd för stegar genomgång och åtgärd
2014 Beläggning av balkong (lägenhet Karlavägen 1 D)
2015 Översyn av lekutrustning på lekplatsen
2015 Byte reglerventiler värme
2015 Spolning av avlopp
2017 Målning av räcken och ytterdörrar
2018 Byte av 2 st ytterdörrar
2018 Målning fönsterpartier och vissa fönster
2018 Sotning
2019 Kompletterande målning av fönster och 8 st Franska fönsterpartier
2019 Byte av takkupor
2019 Besiktning av lekutrustning

/Åtgärder

2019 Byte av takfönster i parhusen
2020 Byte av termostatventil i samtliga lägenheter
2020 Målning av fönster och fönsterpartier Målerikonsult
2021 Målning av Sophus och Cykelhus
2025 Byte av vvc pump och ställdon varmvatten.

BYGGNAD

Byggår: 1997

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Till lägenheten hör eget garage.
Föreningen har även cykel- och barnvagnsförråd samt miljöhus.

RENOVERINGAR LÄGENHETEN

2018- Samtliga väggar målades/tapetserades. Samtliga tak målades (ej badrummen). Bredspackling tak plan 1.
Nya golv plan 1. Golven plan 2-3 slipades och oljades med vitt pigment. Trappan målades om. Nya dörrfoder och fotlister.
Samtliga el-uttag och tryckknappar byttes (ej badrummen).
Nya wc stolar.
2019- Nya takkupor och nytt takfönster. Uppförande av spaljé på uteplatsen.
2021- Installation av Moogio Markilux Pergolamarkis på uteplatsen.
2023- Ny torktumlare med värmepump.
2025- Nytt kök och vitvaror.
2026- Ny duschblandare badrum plan 2.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

BILPLATS

Ja. Till alla lägenheter hör eget garage i separat länga.
Till varje lägenhet hör ett garage i en separat garagelänga, det finns ej möjlighet att hyra extra garageplats.
Föreningen har dock även 10 st parkeringsplatser, dock är det bara fem stycken som går att hyra enligt ett kösystem, de andra fem är gästparkeringar. Priset är 415 kr per månad. Det finns möjlighet att ladda el-bilen i det egna garaget (separat avgift om 275 kr/månad tas ut). (Kontrollerat 2026-05-13)

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Det finns ett gemensamt hus för cykelparkering och ett separat miljöhus.

TV OCH INTERNET

Lägenheterna är anslutna till Tele2 för TV, bredband och telefoni, tv: Ansluten till

kabelnät. Leverantör: Tele 2.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

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

<http://oskar.bostadsrattarna.se/>

NUVARANDE ÄGARE

Ulrica Lydahl, Conny Larsson

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 kallat 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
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 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