

62,5 välplanerade kvadrat med härligt ljus



BJURFORS

VÄSTER

TROLLEBERGSVÄGEN 9

VÄSTER

LUND

Trollebergsvägen 9

UTGÅNGSPRIS	2 550 000 kr
AVGIFT	4 736 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	62.5 kvm
BYGGÅR	1985
VÅNINGSPLAN	2
HISS	Hiss finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I månadsavgiften ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg, kabel-TV samt bredband. Föreningen har även ett gemensamt elavtal där varje bostadsrättsmedlem debiteras för sin enskilda förbrukning varje månad. Man behöver således inte teckna något eget elabonnemang.



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 en trivsamt och välplanerad tvåa om 62,5 kvm på Trollebergsvägen 9 - ett hem som kombinerar generösa sällskapsytor med praktiska lösningar och ett härligt ljusinsläpp. Bostaden präglas av ljusa ytskikt, fina fönsterpartier och en genomgående varm och ombonad känsla. Planlösningen är lätt att möblera och passar lika bra för den som söker sitt första egna hem som för paret som vill ha gott om utrymme i vardagen.

Köket är bostadens naturliga samlingspunkt och erbjuder gott om arbetsyta, förvaring och komplett maskinell utrustning. De vita skåpsluckorna kombineras med arbetsbänkar och klassiskt vitt kakel, vilket ger köket ett tidlöst och ljust uttryck. Här finns gott om plats för matlagning och intill fönstren ryms en rejäl matgrupp för flera personer. Den öppna känslan mot vardagsrummet gör dessutom att umgänget kan fortsätta även när middagen förbereds.

Vardagsrummet är rymligt och tack vare de stora fönsterpartierna flödar dagsljuset in. Här finns gott om plats för en större soffgrupp, soffbord, mediamöbel och ytterligare möblemang. De ljusa golven och väggarna förstärker den luftiga känslan och utanför fönstren möts du av grönska som skapar en behaglig inramning.

Sovrummet är väl tilltaget och rymmer med enkelhet en större dubbelsäng samt kompletterande möbler. Fönstret ger ett fint ljusinsläpp och bidrar till en rofylld atmosfär. Här finns även en rymlig garderob som erbjuder mycket goda förvaringsmöjligheter.

Hallen välkomnar med ljusa ytskikt och binder på ett naturligt sätt samman bostadens olika delar. Badrummet är ljust och funktionellt med helkaklade väggar, dusch bakom glasväggar, handfat med kommod och WC. Den neutrala färgsättningen ger ett tidlöst och fräscht intryck. En uppskattad detalj är den egna tvättpelaren med både tvättmaskin och torktumlare - en bekvämlighet som förenklar vardagen.

Som en extra kvalitet finns möjlighet att nyttja loftgången



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





utanför bostaden för en soffgrupp. Här kan du skapa en trivsamt plats för morgonkaffet, en stund med en bok eller trevligt umgänge när vädret tillåter - en uppskattad förlängning av hemmets sociala ytor.

Det här är kort sagt en bostad där de 62,5 kvadratmetrarna kommer väl till sin rätt. Här får du generösa sällskapsytor, ett rymligt sovrum, ett funktionellt kök med ordentlig matplats, egen tvättpelare och gott om förvaring. Lägg därtill det fina ljusinsläppet och möjligheten att nyttja loftgången som extra umgängesyta, och resultatet är ett lättskött och trivsamt hem att längta hem till.











“

Ett hem som kombinerar generösa
sällskapsytor med praktiska lösningar och ett
härligt ljusinsläpp.



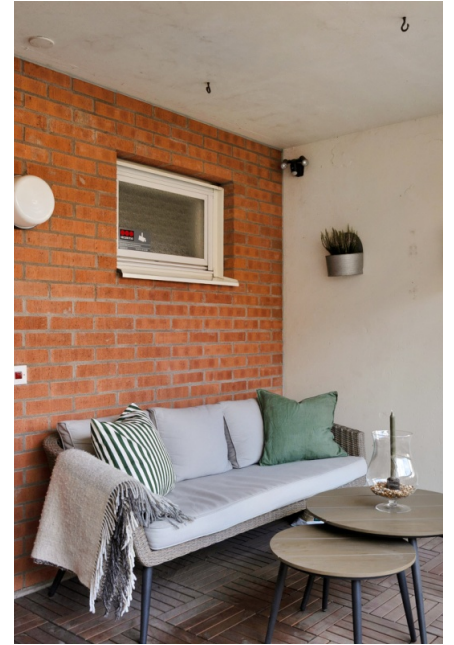


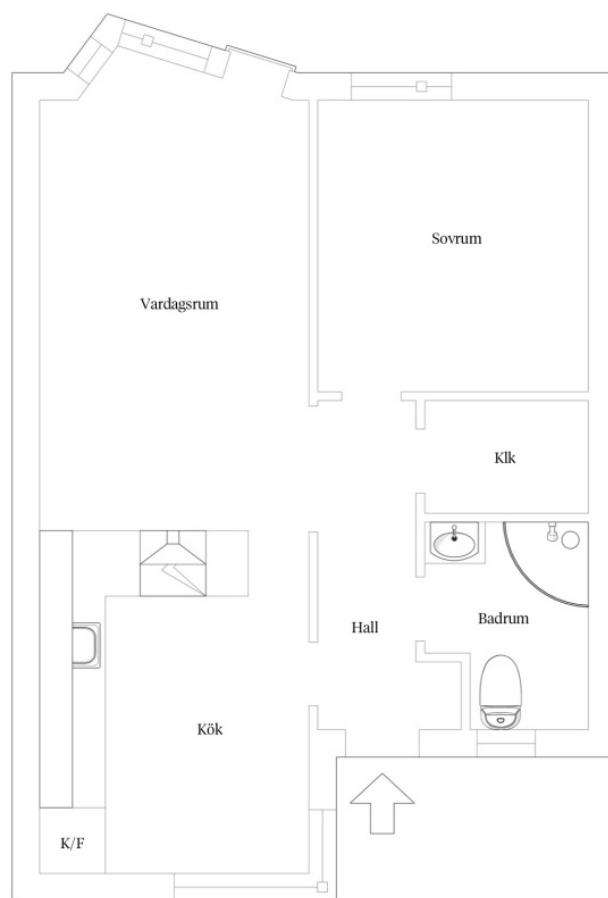












Fakta om bostaden

Trollebergsvägen 9, LUND
Utgångspris: 2 550 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 19 LUND KOMMUN

Skattesats 32.712 %

ADRESS

Trollebergsvägen 9, 222 29 LUND

VÅNING

2 av 5
Hiss finns

ANTAL RUM

2 rum och kök

AREA

Boarea 62.5 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 4 736 kr/månad
I månadsavgiften ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg, kabel-TV samt bredband.
Föreningen har även ett gemensamt

elavtal där varje bostadsrättsmedlem debiteras för sin enskilda förbrukning varje månad. Man behöver således inte teckna något eget elabonnemang.
Andel av årsavgift: 0.3807 %
Andel i föreningen: 0.3807 %
Överlåtelseavgift: 1 480 kr
Överlåtelseavgift betalas av: säljaren
Pantsättningsavgift: 592 kr
Bostadsrätten är pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd
Energiklass: D
Energiprestanda: 88 kWh/kvm och år

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

248 721 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

På innergården finns en trevlig grillplats för medlemmar att nyttja.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Gasverket i Lund, org.nr. 716407-0273

Brf Gasverket bildades 1985 och omfattar fastigheten Gasverket 5 vilken bebyggdes 1984. På fastigheten finns flerbostadshus med adresserna Trollebergsvägen 7-21, Svanevägen 32-38 och Gasverksgatan 6. Föreningen består av 214 lägenheter samt 1 lokal upplåten med hyresrätt.

Tillsyn

Föreningen önskar göra en enklare tillsyn av bostaden i samband med en överlåtelse. Denna bokas av säljaren med vicevärden och såväl köpare som säljare närvarar vid tillsynen som utförs mellan kontraktsdag och tillträdesdag.

HSB Medlem

I samband med förvärvande i en HSB-förening måste köparen/köparna bli medlem i HSB-Skåne. HSB tar vid detta tillfälle ut en summa om 500 kr/medlem (denna summa återbetalas vid utträde

från HSB) samt en engångsavgift om 300 kr/hushåll. Beslut om medlemskap i förening hanteras efter medlemskapet i HSB är klart. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/skane

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 214
Antal lokaler: 1
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.
Tillåter delat ägande: Föreningen godkänner delat ägande förälder/barn men vill att den boende ska äga minst 10% av bostaden.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår i avgiften.

FÖRENINGENS EKONOMI

Ekonomisk förvaltning sköts av HSB.

I dagsläget finns inga beslutade avgiftsförändringar (kontrollerat 2026-08-25).

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Utförda renoveringar:
Värmesystemet har setts över.
Termostater och ventiler på samtliga radiatorer är utbytta.
Installation av LED-belysning i trapphusen
Målning av balkonger och dörrar.
Ny asfaltering.
Målning av trapphus.
Akustikplattor på taken uppfräschade.
2021 Renovering/asfaltering av balkongtak på översta våningen, utemiljö så som staket och plantering av buskar, installation med tag till soprum, nytt bokningssystem på gymmet samt spolat avloppsledning i kök, badrum och tvättstuga.
2021 Renovering av yttertak
2021 Staket och grindar mot Svanevägen
2021 Skyddsrum
renoverade/uppdaterade
2021 OVK
2021 Nytt miljörum Trollebergsvägen 7-9
2021 Spoling av avloppsstämmarna
2023 Åtgärd ventilation fläktbyte
2024 Byte av ventiler till värmesystemet i källare och krypgrunder
2025 Avslutat bytet av stamventiler på radiatorkretsen. Installerat råttstopp på alla avloppsstammar.

Kommande renoveringar:

Inga större renoveringar finns planerade i närtid (kontrollerat 2026-08-25).

Styrelsen tillämpar en 60-årig underhållsplan. Enligt denna är följande planerat:
2035 åtgärd takrenovering
2040 åtgärd stambyte
2040 åtgärd fönsterbyte

OBS, föreningen informerar att vid framtida badrumsrenoveringar är det endast installation av elektrisk handukstork som är tillåtet.

BYGGNAD

Byggår: 1985

ÖVRIGA BYGGNADER / UTRYMMEN

Till bostaden hör ett källarförråd

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

BILPLATS

P-platser finns i p-hus, en plats kostar idag 1200 kr/månad.
I dagsläget finns det lediga platser (kontrollerat 2026-08-25).
Kontakta Bredablick för parkeringsfrågor/köplats.
Det finns tvättpall i parkeringshuset.

På Västra Stationstorget eller Arena Park finns parkeringsplatser som LKP förvaltar.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Tvättstuga finns i samtliga hus.
Samlingssal med pentry och köksutrustning finns att hyra. Kostnad för medlemmar är 500 kr och 2500 kr för utomstående.
Motionsrum, bastu och övernattningsrum finns i föreningen. Intill vicevärdsexpeditionen ligger bastu och motionsrum. Nyckel till dessa utrymmen kan "köpas" hos vicevärden.
Övernattningsrummet ligger på Svanevägen 36. Där kan 2-3 personer övernatta, toalett och dusch finns samt ett mindre pentry, hyrs för ca 300:-/dygn.
Föreningen har även barnvagnsförråd.

TV OCH INTERNET

Internet: Ansluten via Telenor. Bredband 500/500 mbit/s samt telefoni ingår i avgiften.
Kabel-TV: Ansluten till kabelnät via Tele2. Ingår i avgiften.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Informationen är inhämtad från

årsredovisning, föreningens hemsida och genom kontakt med föreningen. Som köpare uppmanas du att själv kontrollera uppgifterna, framför allt om något är av extra stor betydelse för dig som köpare.

FÖRENINGENS HEMSIDA

www.gasverket.net

NUVARANDE ÄGARE

Jakob Rignell

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 åligger 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 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