Charmig etagelägenhet med karaktär

BJURFORS



VÄRPINGE

TROLLEBERGSVÄGEN 84G

VÄRPINGE
LUND

Trollebergsvägen 84G

UTGÅNGSPRIS	1 550 000 kr
AVGIFT	3 906 kr/mån*
ANTAL RUM	1.5
BOAREA	35.5 kvm
BYGGÅR	2014
VÅNINGSPLAN	2
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme, varm- och kallvatten.
Obligatoriskt tillägg för bredband tillkommer om 81kr/mån.



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 charmiga och yteffektiva etagelägenhet om 35,5 kvm på Trollebergsvägen 84G i Lund! Här erbjuds ett hem med karaktär, där den genomtänkta planlösningen i två etage skapar en fin balans mellan sociala ytor och en mer privat sovdel. De ljusa ytskikten, det stilrena köket och de karaktäristiska snedtaken ger bostaden ett modernt uttryck med en ombonad känsla.

På entréplanet möts du av en praktisk hall och ett snyggt kök med vita släta luckor, mörk bänkskiva och klassiskt vitt kakel. Köket erbjuder goda arbetsytor och är utrustat med bland annat ugn, mikro och häll. I anslutning finns en trivsam matplats där dagens måltider kan avnjutas i en hemtrevlig miljö. Planlösningen tas tillvara på ett fint sätt, med smart förvaring och en naturlig koppling mellan kök, matplats och bostadens övriga delar. På samma plan finns även ett helkaklat badrum med stilrena materialval.

En trappa upp väntar bostadens mer privata del, där vardagsrum och sovdel samsas under de charmiga snedtaken. Här skapar den öppna planlösningen en luftig känsla, samtidigt som etageindelningen ger hemmet en tydlig karaktär. Vardagsrummet rymmer en bekväm soffgrupp och ett soffbord, och de ljusa väggarna tillsammans med det ljusa golvet bidrar till ett harmoniskt helhetsintryck. Den glasade avskärmningen mot trappöppningen släpper igenom ljuset och förstärker känslan av rymd.

Sovdelen erbjuder plats för en dubbelsäng och kompletteras av praktiska garderober som hjälper till att hålla ordning på kläder och tillhörigheter. Fönsterpartierna i taket och vid bostadens fasad bidrar med fint dagsljus och ger den övre våningen en alldeles egen atmosfär.

Här bor du på 35,5 välplanerade kvadratmeter där varje del fyller sin funktion och där etagelösningen ger bostaden något utöver det vanliga. Ett hem som passar utmärkt för dig som söker ett personligt och lättskött boende, oavsett om du är student, förstagångsköpare eller letar efter en övernattningslägenhet.

Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Varmt välkommen till Trollebergsvägen 84G - ett hem att trivas i!













































Fakta om bostaden

Trollebergsvägen 84G, Lund
Utgångspris: 1 550 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 22 LUND KOMMUN
Skattesats 32.712 %

ADRESS
Trollebergsvägen 84G, 227 63 Lund

VÅNING
2 av 3

ANTAL RUM
1.5 rum och kök

AREA
Boarea 35.5 kvm
Areakälla: Area enligt bostadsrättsföreningens mäklarbild/utdrag ur lägenhetsregister. Enligt lägenhetsutdrag: 2 rum och kokvrå

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 3 906 kr/månad
I avgiften ingår värme, varm- och kallvatten.
Obligatoriskt tillägg för bredband tillkommer om 81kr/mån.
Andel av årsavgift: 2.08192 %
Andel i föreningen: 2.12056 %
Överlåtelseavgift: 1 480 kr
Överlåtelseavgift betalas av: Köpare
Pantsättningsavgift: 592 kr
Bostadsrätten är pantsatt.

ENERGIDEKLARATION
Energideklaration: Ej angivet
Energiklass: E
Energiprestanda: 113 kWh/kvm och år

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING
533 720 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
Gemensam innergård och utemöbler finns med tillgång till klotgrill, men föreningen kommer eventuellt att bygga en grillplats med tak och stationär grill under 2027.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Brf Värpingegård, org.nr. 769624-4586

Brf Värpingegård bildades 2013 och adresserna är Trollebergsvägen 82 A-E samt Trollebergsvägen 84 A-E.
Husen stod klara för inflyttning i januari 2015.
Föreningen består av 50 st lägenheter vilka fördelas enligt följande:
20 st 1 rok om 34,5 kvm,
20 st 2 rok om 35,5 kvm
10 st 1 rok om 30,5 kvm.

Ventilationssystemet
Varje lägenhet har sitt eget ventilationssystem med sina egna komponenter och ventilationskanalerna är inte sammankopplade med någon annan lägenhet eller gemensam yta/lokal. Den enskilda lägenhetsinnehavaren ansvarar för underhåll och reparation av samtliga komponenter av ventilationssystemet samt kanalerna.

Styrelsen har tidigare och kommer för



närvarande att fortsätta köpa in ventilationsfilter en gång per år till samtliga medlemmar som i sin tur ansvarar för att filtret blir utbytt. Då kostnaden för den enskilda innehavaren blir märkbart lägre. Kostnaden för ett par filter är cirka 350-500 kronor per lägenhet. Kostnaden för filtret läggs på kommande avgiftsavi och betalas således utanför den vanliga månadsavgiften.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 50
Andrahandsuthyrningspolicy: Andrahandsuthyrning är tillåtet, vänligen kontakta föreningen för mer information.
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.
Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande. Observera dock stadgarnas §5: "Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av närstående, makar eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas."

Ett delat ägande mellan barn och förälder är alltså godkänt.
Det innebär att delat ägande mellan exempelvis barn och förälder är godkänt i enlighet med stadgarna. Vanliga upplägg i föreningen är exempelvis fördelningar om 10 och 90%, eller 10, 45 och 45% mellan tre delägare.

FÖRSÄKRINGAR
Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Det ingår inte något bostadsrättstillägg för medlemmarna.

FÖRENINGENS EKONOMI
Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Nabo. Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln hanteras av styrelsen själva.

Föreningen investerade i och införde IMD (individuell mätning och debitering) för el, vilket innebär att kostnad för förbrukade kilowattimmar, överföringsavgift, energiskatt och 25% moms på allt debiteras månadsvis, fast med två månaders fördröjning, som en separat post på de vanliga avierna.

Föreningen köper in nya filter till spiskåporna en gång per år. Kostnaden uppgår till cirka 250-400:- per lägenhet och debiteras på kommande månadsavier. Anledningen är att en samlad beställning blir väsentligt mer kostnadseffektiv än om varje bostadsrättshavare beställer filter separat.

Tidigare avgiftshöjningar:
2% från och med 2025-01-01.
2% från och med 2026-01-01.

Det finns i dagsläget inga beslutade avgiftshöjningar (kontrollerat 2026-10-26).
Styrelsens bedömning är dock att mindre justeringar om cirka 2-3% per år kan bli aktuella, beroende på kostnadsutveckling.

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR
Utförda renoveringar:
2024 bostadshusen har genomgått en besiktning som är i gott skick
2024 larmsändare har installerats i sprinklercentralen
2024 "automatiskt brandlarm" har kopplats in

Kommande renoveringar (kontrollerat 2026-10-26):
Föreningen hade tidigare planerat att måla om alla ytor under 2024. Efter en bedömning av fackkunniga, som konstaterade att färgen fortfarande är i gott skick, har föreningen beslutat att skjuta upp detta underhåll ett år i taget. Ett större underhåll planeras därför tidigast till 2027, men senast 2028.

Eventuellt kommer det att byggas en grillplats med tak och stationär grill under 2027.

I övrigt har föreningen inga större renoveringar planerade.

BYGGNAD
Byggår: 2014

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN
Föreningen äger marken.

BILPLATS
Föreningen har 12 parkeringsplatser utan tak som hyrs ut för 330:- per månad samt två gästparkeringsplatser. För närvarande (2026-10-26) finns ingen ledig parkeringsplats och 0 personer står i kö. Intresseanmälan görs via mejl till styrelsen. Det finns i dagsläget inga beslut om att höja parkeringsavgiften. Föreningen har inga laddstolpar och har för närvarande inga planer på att installera några.

Kostnadsfria parkeringsmöjligheter finns i närheten i mån av plats, exempelvis på Högbovägen.

GEMENSAMMA UTRYMMEN
Varje lägenhet har en egen kombinerad tvättmaskin/torktumlare.
Det finns ingen gemensam lokal eller tvättstuga.
Det ingår förråd till alla bostäder på 1 kvm.

TV OCH INTERNET
Föreningen har ett kollektivavtal med Ownit som inkluderar bredband med hastigheten 1000/1000 Mbit/s. Tillkommer som ett obligatoriskt tillägg på avgiften.
TV-kanaler ingår inte i kollektivavtalet. Medlemmar som önskar tillgång till TV-kanaler behöver själv kontakta Ownit för att teckna ett separat avtal.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN
Information som berör föreningen är inhämtad via årsredovisningar, stadgar och kontakt med föreningen. Avvikelser kan förekomma och som köpare uppmanas du själv att kontrollera samtliga uppgifter, framför allt om något är av extra stor betydelse för dig som köpare.
Föreningen för ingen tillsyn.
Trapp- och korridorstädning ingår.
Besök gärna föreningens hemsida:
http://brfvarpingegard.bostadsratterna.se/

Varje lägenhet i föreningen har ett eget, fristående ventilationssystem med separata komponenter och ventilationskanaler. Systemen är alltså inte sammankopplade med andra lägenheter eller gemensamma utrymmen. Detta innebär att ventilationen i varje bostad kan kontrolleras och underhållas individuellt, utan att påverka eller påverkas av grannlägenheter.

Ansvarsfördelningen är därför tydlig. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för drift, underhåll och eventuella reparationer av ventilationssystemet, inklusive samtliga tillhörande komponenter och kanaler. Efter genomgång med tekniska sakkunniga och juridisk rådgivning har detta även förtydligats i föreningens stadgar.

Föreningens ansvar är att beställa och bekosta den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK), som genomförs vart tredje år. Om åtgärder krävs för att en lägenhet ska bli godkänd vid OVK, ansvarar lägenhetsinnehavaren för att dessa utförs. Alternativt kan föreningen utföra åtgärderna på lägenhetsinnehavarens bekostnad.

FÖRENINGENS HEMSIDA
http://brfvarpingegard.bostadsratterna.se/

NUVARANDE ÄGARE
Mariangela Della Lacovo

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 överlåts 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
  Eminenta: 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

BJURFORS

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

facebook.com/bjurforsmaklare

pinterest.com/bjurfors