

Familjevänlig villa med trädgård på hörntomt



BJURFORS

NORREHOLM

FÅGELBÄRSGATAN 12

NORREHOLM
SÖDRA SANDBY

Fågelbärsgatan 12

Hus med välplacerad tomt i populära och barnvänliga Norreholms Trädgårdsstad. Fem sovrum, dubbla badrum samt hörntomt åt sydväst.

UTGÅNGSPRIS	6 495 000 kr
ANTAL RUM	7
BOAREA	160 kvm
BIAREA	6 kvm
TOMTAREA	325 kvm
PLAN	2 plan
BYGGÅR	2022
FAST.BETECKNING	Contortatallen 7



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

Familjevänligt och påkostad villa från 2022 med trevlig och lättskött trädgårdstomt i sydvästligt läge. Husets placering ger en fri och grönskande utsikt över grannfastigheternas trädgårdar. Invändigt samspelar kvalitet och funktion på ett harmoniskt vis och här har man tillvalsmässigt gjort allt för att öka trivseln. Köket är genomtänkt planerat med maximal förvaring. Här erbjuds ett rymligt hus med fem sovrum, dubbla badrum samt separat tvättstuga. Dessutom låga driftskostnader! Huset är estetiskt tilltalande med mörk fasadtegel i kombination med skivor och stora fönster i varierande form. Välkomnande entréparti under tak som mynnar ut i en uppfart med plats för två bilar.

Södra Sandby är den näst största tätorten i Lunds kommun och har strax över 6000 invånare. Bebyggelsen på orten utgörs i huvudsak av villaområden och är en attraktiv ort med god service och kommunikationer. Linnebjerg är ett naturreservat strax utanför Södra Sandby som till största delen består av skog men utanför skogen öppnar hästbetesmarker upp sig och ger en fantastisk utsikt över fälten mot Flyinge samt sluttningarna mot Kävlingeån. Söder om orten finner du Rögles dammar där man kan fiska från fem olika dammar. Skrylle är vida känt och är ett härligt motions- och rekreationsområde. Här finns bastu och omklädningsrum, elljusspår och motionsslingor från 800 m upp till 10 km.

Södra Sandby har ett centrum som erbjuder det mesta, ett rikligt utbud av diverse butiker, allt från mataffär till pizzeria, frisör, apotek, bygghandel och bank. Även vårdcentral och tandläkare finns på orten. Det finns flera skolor i Södra Sandby, Österskolan F-3, Byskolan F-6, Ugglekolan F-6 och Killebäckskolan 4-9. Killebäckskolan är alltså den enda högstadieskolan i Södra Sandby. Förskolor finns det ett flertal av så barnfamiljen bör inte ha problem med barnomsorg.

Många av ortens invånare pendlar med bil till Malmö och Lund men många väljer även att utnyttja länstrafikbussarna som går med täta avgångar. Utbudet av kollektivtrafiken är riktigt bra. En resa till Lunds centrum tar ca 25 minuter.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.



















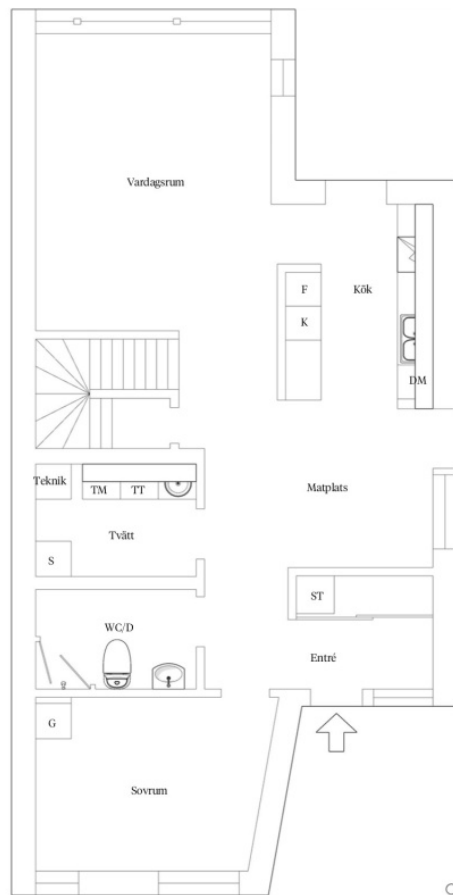




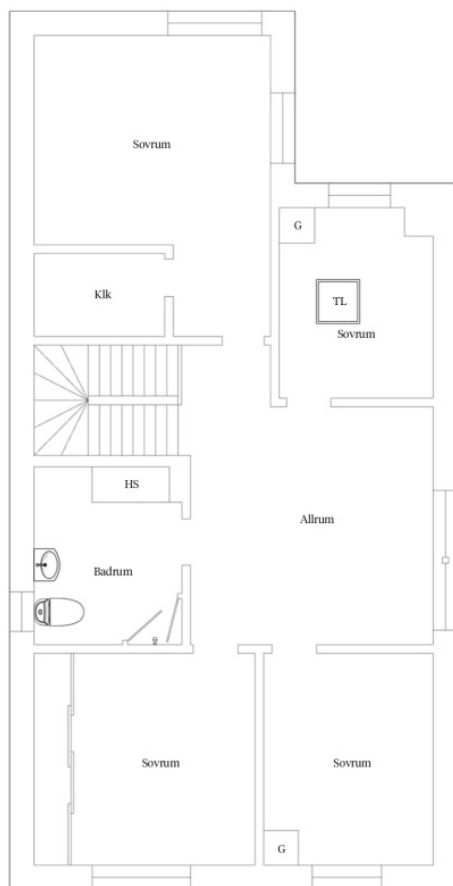








ENTRÉPLAN



ÖVRE PLAN

Fakta om bostaden

Fågelbärsgratan 12, Södra Sandby
Utgångspris: 6 495 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Contortatallen 7
Belägen i Skåne Lund kommun.
Skatesats 32.67%

ADRESS

Fågelbärsgratan 12, 24733 Södra Sandby

ANTAL RUM

7 rum och kök.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 160 kvm.
Biarea: 6 kvm.

Areauppgifter enligt
taxeringsinformationen

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

TOMT

325 kvm.

ÖVRIG TOMT

Hörntomt i sydväst med trädäck, häckar
och gräsmatta.

EKONOMI

Taxeringsvärde 2 990 000 kr
(fastställt avseende år 2023) varav

byggnadsvärde 2 160 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 2022

ENERGIDEKLARATION

Energiklass: B
Energiprestanda: 60 kWh/kvm och år.

ELFÖRBRUKNING

4 677 kWh/år.

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 42 723 kr/år och
fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 25 000 kr
Försäkring: 7 223 kr
Vatten/avlopp: 7 500 kr
Renhållning: 3 000 kr

Kommentar: I
uppvärmningskostnaderna ingår även
kostnaden för hushållsel.

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

PANTBREV

På fastigheten Contortatallen 7 finns 4
pantbrev om sammanlagt 4 956 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 2022

BYGGNADSSÄTT

Grund: Betongplatta
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Tegel/skivor
Takbeklädnad: Papp
Utv. plåtarbeten: Svartlackerad stålplåt
Fönster: 3-glas isoler
Ventilation: Mekanisk frånluft

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem:
Frånluftsvärmepump. Vattenburen
värme.

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

BILPLATS

Parkering för två bilar på uppfart

ÖVRIGA BYGGNADER

Förråd om ca. 6 kvm på tomten

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Detaljplan (2014-03-
05)



NUVARANDE ÄGARE

Maid Kulasin, Vita Van Glabbeek

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras 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 provningsrätt 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.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT.

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårt illgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder.



ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska sika före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljansvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köparen omgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsplikt samt säljarens upplysningsskyldighet på bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt.

VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

PERSONLIG RÅDGIVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomin med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Viser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lexly.

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

LAGFART OCH PANTBREVS KOSTNADER. Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskillingen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbrev.

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 Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Anticimex: Ersättning 550 kr
Enspecta: Ersättning 500-650 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
Eminenta: Ersättning 175 kr
Enspecta: Ersättning 250 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: 30 %
Annonsering Tilläggssprodukt: 20-40 %
- **BONEO**
Administrationersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Administrationersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

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.

lundvaster@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors