

Nyfunkis på Annehem



BJURFORS

ANNEHEM

SABELGRÄNDEN 4

ANNEHEM

LUND

Sabelgränden 4

Arkitektritad villa med öppen planlösning, ljusa rum, insynsskyddad trädgård och trädäck. Perfekt för familjeliv nära Lunds centrum!

UTGÅNGSPRIS	7 750 000 kr
ANTAL RUM	6
BOAREA	150 kvm
TOMTAREA	450 kvm
PLAN	2 plan
BYGGÅR	2005
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Sabeln 4



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

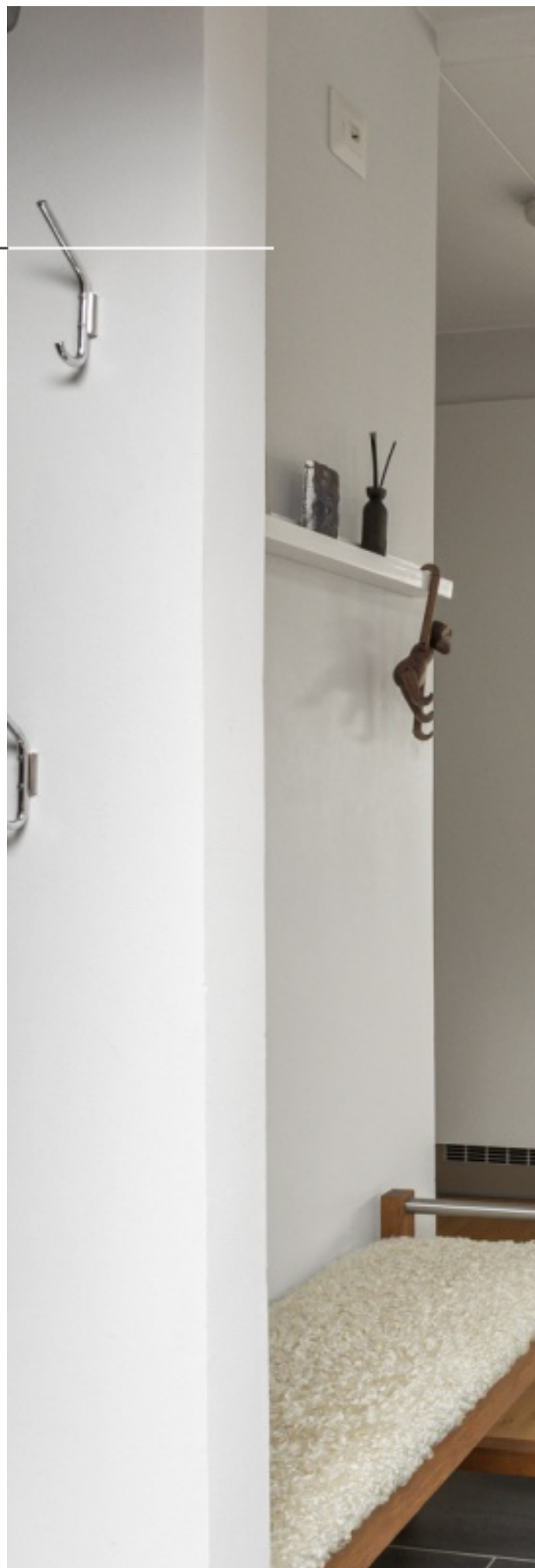
Välkommen till denna arkitektritade villa på Sabelgränden 4, där modern nyfunkis möter funktionalitet och familjeliv. Med sina 150 kvm och en design signerad White Arkitekter bjuder huset på en fantastisk rymd och härligt ljusinsläpp i alla rum. Den öppna planlösningen på bottenvåningen är perfekt för såväl vardagsliv som sociala sammankomster, medan det stora allrummet på ovanvåningen med öppet upp inock och en takhöjd på cirka 4 meter skapar en luftig och trivsamt atmosfär. De fyra rymliga sovrummen, alla minst 12 kvm stora, ger gott om plats för familjen och anpassningsmöjligheter för olika behov.

Den arkitektritade trädgården är en insynsskyddad oas som bjuder på flera sittplatser i olika väderstreck. Ett trädäck på cirka 50 kvm omgärdar huset och ger möjlighet att kliva ut direkt från de tre altandörrarna, vilket gör utomhuslivet till en naturlig del av vardagen. Trädgården, som är lättskött och designad av trädgårdsarkitekt Maria Arborgh, är en fröjd för både öga och själ.

Stora fönsterpartier ger ett fantastiskt ljusinsläpp utan att det blir för varmt på sommaren, tack vare markiser och air condition som installerades 2020. Köket från HTH är en kombination av elegans och funktionalitet med vit inredning, bänkskivor i massiv ek och stänkskydd i vitkalkade småplattor. Energieffektivt hus med fjärrvärme som uppvärmningssystem. Vattenburen golvvärme hela entrévåningen. Vattenburna radiatorer på ovanvåningen.

Läget är perfekt för barnfamiljer, med närhet till förskolor, skolor, lekplatser och grönytor samt ett brett utbud av service som mataffärer, apotek, vårdcentral och fritidsaktiviteter. Det är enkelt att ta sig till centrala Lund, endast cirka 10 minuter med cykel, buss eller bil.

Detta är ett hem som förenar stil, komfort och praktiska lösningar för en harmonisk vardag. Välkommen att uppleva Sabelgränden 4 – ett hem där varje detalj är noga genomtänkt för att skapa en plats att verkligen trivas på.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Entrén välkomnar med klinkergolv och målade väggar som ger en modern och stilren känsla. Här finns en praktisk inbyggd klädhängare för förvaring. Vardagsrummet är ljust och luftigt, med ekparkett och väggar i målad microliteväv som skapar en harmonisk och elegant atmosfär, perfekt för umgänge och avkoppling.

Köket är modernt och stilrent med inredning från HTH. Vita köksluckor, bänkskivor i massiv ek och en praktisk bardisk ger en elegant och funktionell arbetsyta. Köket är utrustat med högkvalitativa vitvaror från Electrolux, inklusive induktionshäll (2025), ugn, mikro, kyl och frys, samt en diskmaskin från Bosch och en fläkt från Thermex.

De fyra rymliga sovrummen har alla ekparkettgolv och målade väggar. Förvaringslösningarna är genomtänkta: tre av sovrummen har garderober (två till tre stycken vardera), medan det fjärde har en generös skjutdörrsgarderob som motsvarar sex garderober.

Badrum på bottenvåningen har klinkergolv och kaklade väggar. Här finns dusch (INR), toalett (IDO), handfat (Gustavsberg) och ett badrumsskåp från HTH. Spotlights i taket och vattenburen golvvärme bidrar till både funktion och komfort. På ovanvåningen finns ett andra badrum med badkar (Gustavsberg), dusch, handfat och badrumsskåp från HTH. Även här är golvet klinker och väggarna kaklade, med spotlights i taket och eldriven handdukstork.

Tvättstugan är praktiskt inredd med klinkergolv och målade väggar i microliteväv. Här finns en bänkskiva i laminat, tvättmaskin och torktumlare från Bosch samt ett torkskåp från Electrolux. Förvaringsskåpen från HTH erbjuder gott om plats för tvätt och städutrustning.

Huset har tre uteplatser i olika väderstreck som ger möjlighet att njuta av solen hela dagen. Trädäcket på cirka 50 kvm omgärdar huset, och från de tre altandörrarna kan du kliva rakt ut i trädgården. Det finns även ett isolerat förråd om 9 kvm och en carport på 18 kvm.



















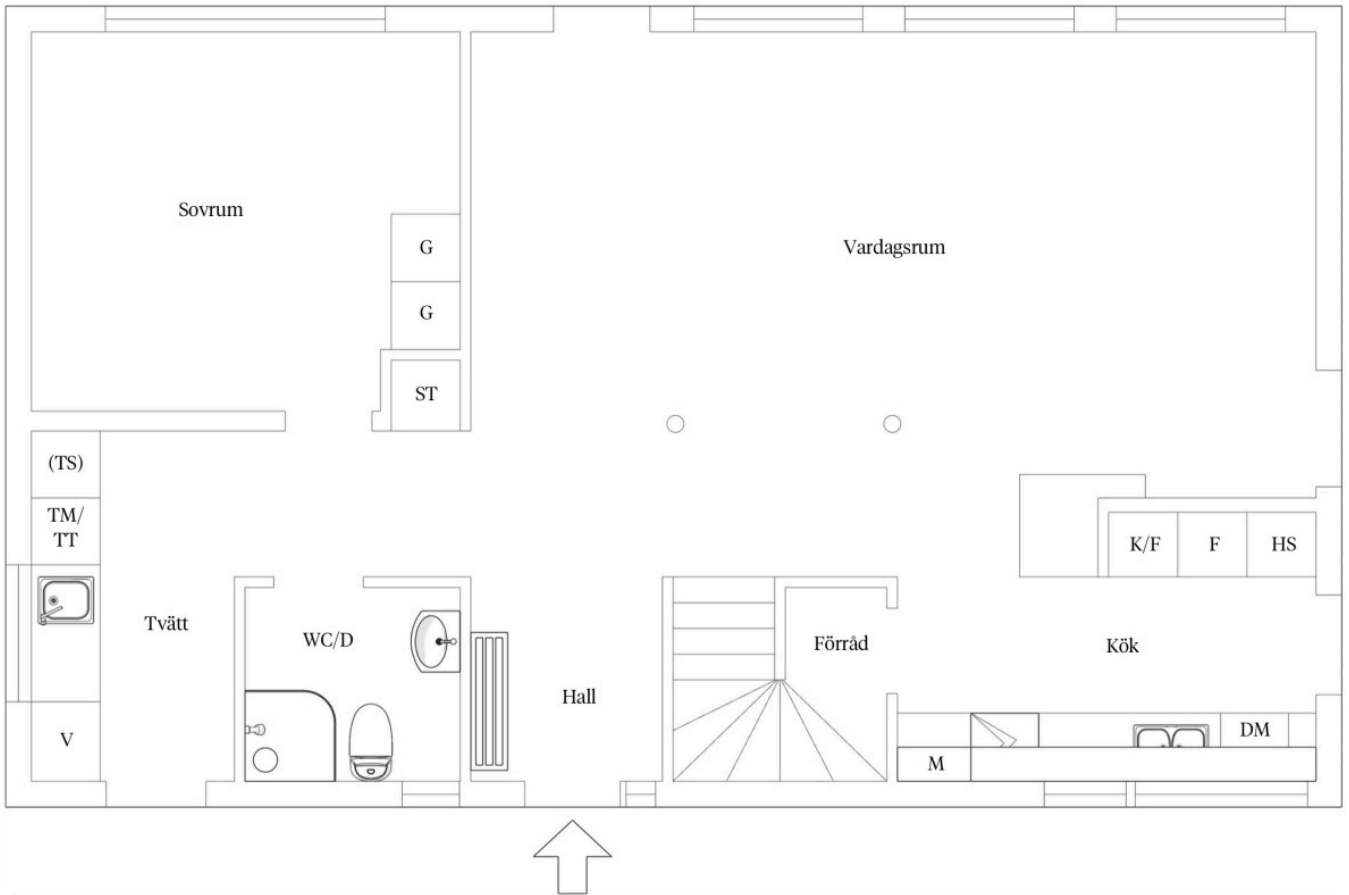












BESIKTIGAD

En fastighet som har denna märkning är besiktigad och säljaren har även möjligheten att teckna en försäkring mot dolda fel.

Fakta om bostaden

Sabelgränden 4, Lund
Utgångspris: 7 750 000 kr

FASTIGHETS BETECKNING

Sabeln 4
Belägen i Skåne Lund kommun.

ADRESS

Sabelgränden 4, 22648 Lund

ANTAL RUM

6 rum och kök varav 5 sovrum.

BOAREA

Boarea: 150 kvm.

Areakälla: 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

450 kvm.

ÖVRIG TOMT

Insynsskyddad tomt med staket, häckar gräsmatta och trädäck.

EKONOMI

Taxeringsvärde 5 752 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 3 275 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Värdeår: 2005

Fastighetsskatt/avgift 10 074 kr

ENERGIDEKLARATION

Energiklass: C

Energiprestanda: 89 kWh/kvm och år.

ELFÖRBRUKNING

6 228 kWh/år.

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 55 450 kr/år och fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 16 000 kr

Försäkring: 7 100 kr

Vatten/avlopp: 11 000 kr

Renhållning: 3 200 kr

Hushållsström: 15 000 kr

Samfällighet: 1 000 kr

och övrigt: 2 150 kr

Kommentar: I samfällighetsavgiften ingår snöröjning, ev material/skötsel av allmänna ytor. Under övrigt ingår Sydantenn (gemensamt tv-abonnemang)

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 Sabeln 4 finns 2 pantbrev om sammanlagt 2 960 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 2005

RENOVERINGAR

2006 - Isolering av uteförråd

2009 - Ombyggnad carport

2013 - Ombyggnad entréhall/allrum OV. Ca 3 kvm.

BYGGNADSSÄTT

Grund: Betongplatta på mark

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä

Fasad: Puts (STO Classic på Ventec putsskiva)

Takbeklädnad: Betongpannor

Fönster: Velfac Trä/Aluminium

Ventilation: Mekanisk frånluft

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Ownit 1000 Mbit/s, sydantenn via samfällighet

BILPLATS

Carport (ca 18 kvm) och uppfart.

ÖVRIGA BYGGNADER

Isolerat förråd om ca. 9 kvm.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Rättigheter-last: Last: Ledningsrätt
Fjärrvärme, 1281K-20447.2

Planbestämmelse: Detaljplan (2002-03-14)

Gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning: Lund

Vallkärratorn GA:20 ändamål: Vägar,

Vattenförsörjning, Avloppsanläggning,

Radio- TV och/eller tele, Elledning

och/eller belysning, Grönområden,

Garage och/eller parkering,

Kvartersanläggning,

Gemensamhetsanläggning: Lund

Vallkärratorn GA:25 ändamål: Radio- TV

och/eller tele

NUVARANDE ÄGARE

Johan Niklas Gunnar Thuresson, Åsa

Christina Nerius

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 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.



SEB

seb.se/bjurfors

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 ske 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 åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskilningen 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 åberopa 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 köpargenomgång. 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 RÅDGVNING

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 köpeskilningen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbreven.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGVARE. 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: 600 kr
Annonsering Tilläggprodukt: 10-30 %
- **BONEO**
Administrationsersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Administrationsersättning 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 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.

lundvaster@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors