

Välplanerad villa med södervänd hörntomt



BJURFORS

RÅBYLUND

NATTVARDSGÅNGEN 2

RÅBYLUND

LUND

Nattvardsgången 2

Missa inte chansen till detta stilfulla gavelradhus som bl.a. erbjuder solpaneler och elbilsladdare. Bo i familjärt område med cykelavstånd till city.

UTGÅNGSPRIS	6 495 000 kr
ANTAL RUM	5
BOAREA	133 kvm
TOMTAREA	381 kvm
PLAN	2 plan
BYGGÅR	2016
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Nattvarden 21



ANSVARIG MÄKLARE

Michelle är en ambitiös och målmedveten tjej som drivs av nya utmaningar. Efter att tidigare ha arbetat i servicebranschen vet hon vad som krävs för att ge sina kunder det lilla extra. Michelles engagemang och noggrannhet bidrar till att både köpare och säljare känner sig trygga och blir helnöjda med sin bostadsaffär.

MICHELLE KORÉN

Fastighetsmäklare / Partner
0701-64 67 47
michelle.koren@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till ett modernt och energieffektivt gavelradhus från 2016 – perfekt för barnfamiljen som söker ett hållbart hem med det lilla extra. Här bor ni i lugna och trygga Råbylund med närhet till skolor, förskolor, lekplatser och grönområden, samtidigt som centrala Lund nås enkelt via cykel eller kollektivtrafik.

Huset har en stor, solig tomt i söderläge med gott om plats för lek, odling och utevistelse. Invändigt möts ni av en praktisk och delvis öppen planlösning med smarta ytor för hela familjen. Bostaden kännetecknas av stora fönsterpartier som skapar en ljus och luftig atmosfär som är enkel att trivas i. För närvarande finns tre rymliga sovrum, men de kan bli fler om så önskas. Här finns dessutom utmärkta förvaringsutrymmen i både klädkammare och garderober. Köket är välplanerat och badrummen generösa med optimala möjligheter. Pricken över i:et - med solpaneler och 25 kWh stort batteri samt dubbel laddstolpe för elbil får ni ett hem där hållbarhet och komfort möts – både miljövänligt och ekonomiskt.

Ett hem att trivas och växa i. Varmt välkomna på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Parkera bilen på baksidan av huset och följ den stenlagda gången som leder genom trädgården och låt blicken vila på den inbjudande uteplatsen i söderläge. Den grönskande trädgården ramas in av planteringar – en trygg och lekvänlig oas för barnens äventyr.

När du kliver över tröskeln till groventrén möts du av ett hem som omfamnar dig med sin ljusa, luftiga atmosfär och genomtänkta materialval. Den praktiska tvättstugan är generöst utrustad med både arbetsytor och förvaringslösningar, perfekt när barnens stövlar är leriga eller trädgårdsarbetet kräver ett snabbt klädbyte.

Bottenvåningen präglas av en öppen och social planlösning där vardagsrum och kök samspelar i en harmonisk helhet. Köket är smakfullt inrett med vita skåpluckor, vitt kakel och en dekorativ bänkskiva i laminat – både praktiskt och estetiskt tilltalande. Här finns gott om plats för såväl matlagning som gemenskap med naturlig yta för matbord. Tack vare husets gavelläget flödar ljuset in från flera väderstreck, vilket ger rummen en särskild lyster och rymd.

Vidare nås vardagsrummet som har gott om plats för både soffa och matplats om så önskas. Rummets dubbla glasdörrar leder ut till trädgårdens söderläge, den självklara platsen för lata sommardagar, grillkvällar och umgänge.

Våningsplanet har självklart en separat entré för gästerna. Här

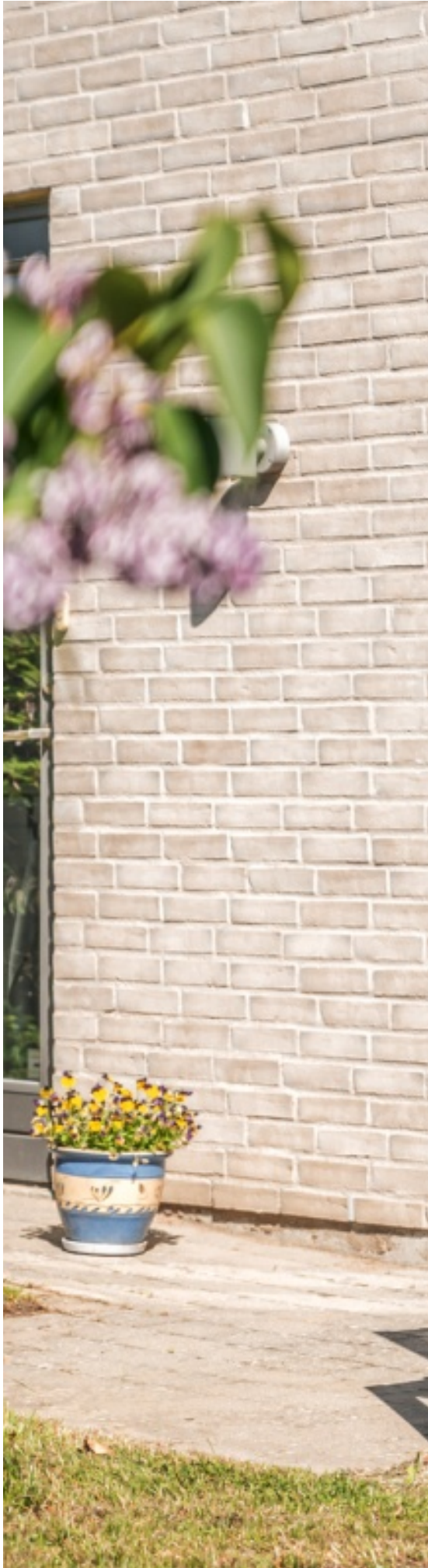
finns en funktionell klädkammare med bra hyllsystem. Intill ligger det första badrummet, klätt i karaktärsfullt kakel och utrustat med kommod, wc och ett stort badkar – en plats för både vardagsrutiner och avkoppling.

När kvällen nalkas leder trappan dig upp till husets övre plan, där planlösningen är både funktionell och flexibel. Här finns ett mysigt allrum, tre rogivande sovrum, ytterligare en klädkammare samt ett andra badrum. Två av sovrummen vetter mot trädgården och är utrustade med varsin garderob, medan det tredje erbjuder utmärkt utrymme för dubbelsäng och förvaring. Det övre badrummet är elegant inrett med stilrent kakel och inrett med dusch, kommod och wc.















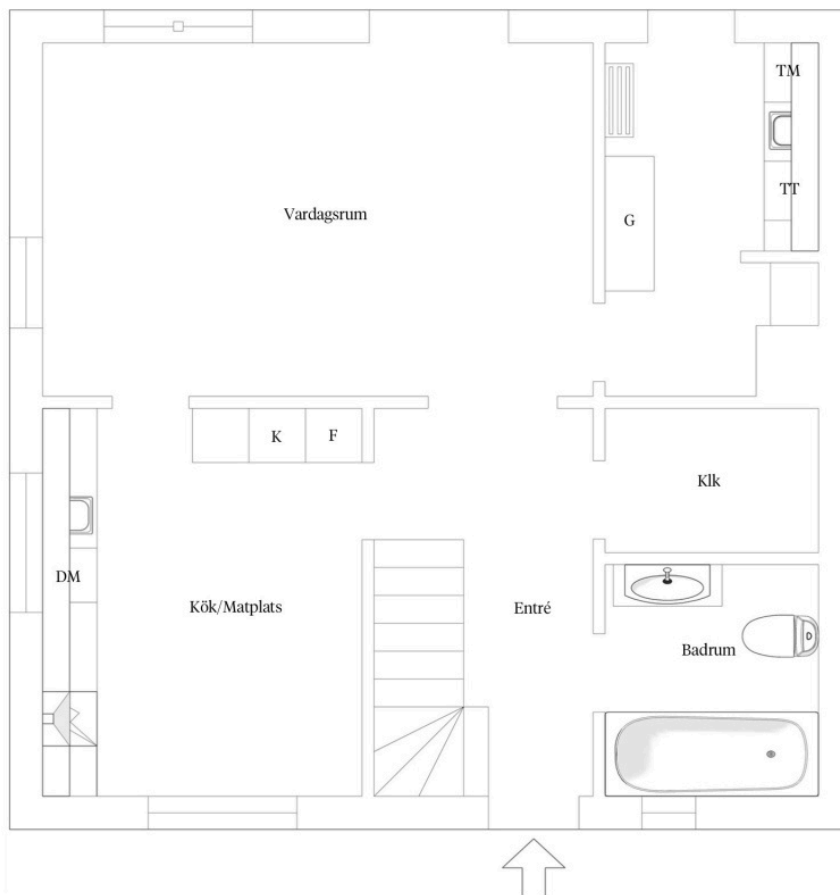












ENTRÉPLAN



ÖVRE PLAN

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Nattvardsgången 2, Lund
Utgångspris: 6 495 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Nattvarden 21
Belägen i Skåne Lund kommun.
Skattesats 32.71%

ADRESS

Nattvardsgången 2, 22480 Lund

ANTAL RUM

5 rum och kök varav 3 sovrum.

BOAREA

Boarea: 133 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

381 kvm.

EKONOMI

Taxeringsvärde 5 279 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 3 237 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 2016

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2025-04-19)

Energiklass: B

Energiprestanda: 63 kWh/kvm och år.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 40 912 kr/år och
fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 11 870 kr
Vatten/avlopp: 5 528 kr
Renhållning: 3 314 kr
Hushållsström: 18 000 kr
Samfällighet: 2 200 kr
Antal personer i hushållet: 4

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 Nattvarden 21 finns 1
pantbrev om sammanlagt 3 613 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 2016

RENOVERINGAR

2020 - Installerat laddstolpe till elbil.
2022 - Installerat luftvärmepump.
2023 - Installerat solfilm på fönster mot
öst och söder.

2023 - Installerat solpaneler och batteri.
2024 - Utbyggnad batterilagring.

BYGGNADSSÄTT

Grund: Platta på mark
Stomme: Lättbetong
Bjälklag: Trä
Fasad: Tegel
Takbeklädnad: Takpannor

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Via fibernät

BILPLATS

Uppfart med plats för två bilar. Laddare
finns.

ÖVRIGA BYGGNADER

Det finns ett förråd i anslutning till
uppfarten.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Detaljplan (2009-04-
23)
Gemensamhetsanläggning:
Gemensamhetsanläggning: Lund
nattvarden ga:1 ändamål: Vägar,



Vattenförsörjning
Samfällighet: Lund nattvarden s:1

NUVARANDE ÄGARE

Richard Andreas Martin Hagerwald,
Martina Viktoria Charlotta Hagerwald

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.



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 sike 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 familjerätt 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 PANTBREVSKOSTNADER. 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 och inte till den enskilda fastighetsmäklaren.

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 Tilläggssprodukt: 10-30 %
- **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