

Charmig 30-talsvilla med fina originaldetaljer



BJURFORS

VÄSTER

FJELIEVÄGEN 39

VÄSTER

LUND

Fjelievägen 39

Charmig 30-talsvilla med fem sovrum, stor trädgård och fina originaldetaljer. Tillbyggnad med fantastiskt kök. Bra läge på attraktiva Väster.

UTGÅNGSPRIS	10 295 000 kr
ANTAL RUM	9
BOAREA	177 kvm
BIAREA	77 kvm
TOMTAREA	655 kvm
PLAN	1 ½ plan med källare
BYGGÅR	1936
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Bofinken 19



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 Fjelievägen 39, ett hem med själ och historia i ett av Lunds mest attraktiva och centrala lägen. Här erbjuds en välbevarad 30-talsvilla med generösa ytor, hela 177 kvm boarea och 65 kvm biarea, fördelat på nio rum varav fem sovrum. En bostad som präglas av karaktär, gedigna materialval och välbevarade originaldetaljer, alltifrån fiskbensparkett till putsade väggar och öppen spis.

Den stora trädgården är en riktig höjdpunkt med stor potential för den trädgårdsintresserade. Här finns gott om utrymme att skapa en insynsskyddad grön oas med fruktträd, häckar och gräsmatta. Med två egna parkeringsplatser, förråd och hörntomt får du både funktion och flexibilitet i vardagen.

Fastigheten har endast haft två ägare sedan den uppfördes 1936 och har varsamt tagits om hand. Den har genomgått en rad omfattande förbättringar, bl.a. fjärrvärme (2022), ny skorsten, fönsterbyte med bra ljudisolering, dränering, tillbyggnad, elomdragning och ombyggnad av kök och badrum.

Det här är ett hem som erbjuder komfort året runt. Svalt på sommaren, varmt på vintern, och samtidigt en sällsynt möjlighet för dig som söker en unik villa med utvecklingspotential: möjlighet finns både att inreda vinden och gräva ur källaren för extra yta.

Kort sagt, ett representativt boende för dig som värdesätter det personliga, det välbyggda och ett centralt läge i Lund.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Entrén välkomnar med klinkergolv med vattenburen golvvärme och tapetserade väggar. Förvaringen är generös med skjutdörrar och fast skåpsinredning bakom.

Vardagsrummet har klassisk oljad ekparkett i fiskbensläggning och putsade, målade väggar - en perfekt plats för sociala sammankomster kring den öppna spisen.

Det första sovrummet har ekfanérgolv och målade putsade väggar. Det andra sovrummet har liknande ytskikt men med kompletterande väggskåp och grund garderob. Det tredje sovrummet bjuder på lackad fiskbensparkett och tapetserade väggar, liksom det fjärde och femte som även har tillgång till klädkammare och skjutdörrsgarderob.

Köket är i fransk design från Mobalpa med vita, lackade luckor och rostfri/ljus betong bänkskiva samt grått kakel som stänkskydd. Här finns plats för 12 personer runt matbordet. Köket är utrustat med induktionshäll och ugn från Ilva, fläkt från Gaggenau, diskmaskin från Miele samt kyl och frys från LG. Gas finns indraget till köket för matlagning av restaurangkvalitet.

Badrummen är båda totalrenoverade och har klinkergolv, kakelväggar och infällda spotlights i taket. Elburen golvvärme och handdukstork, dusch (INR), handfat och toalett (Villroy & Boch) samt övrig badrumsinredning ger en modern och stilren känsla.

Tvättstugan har målad betong på golv, putsade och målade väggar samt tvättmaskin och torktumlare från Electrolux. Här finns även utslagsback och övrigt förvaringsutrymme.

Utemiljön erbjuder en stor, insynsskyddad trädgård med fruktträd, häckar och staket. Huset är beläget på en hörntomt med två bilplatser och förråd.

På Väster bor du lugnt och bekvämt med perfekta pendlingsmöjligheter med både bil och tåg samtidigt som du har stadens puls på nära avstånd.







“

Gedigna materialval och välbevarade
originaldetaljer





















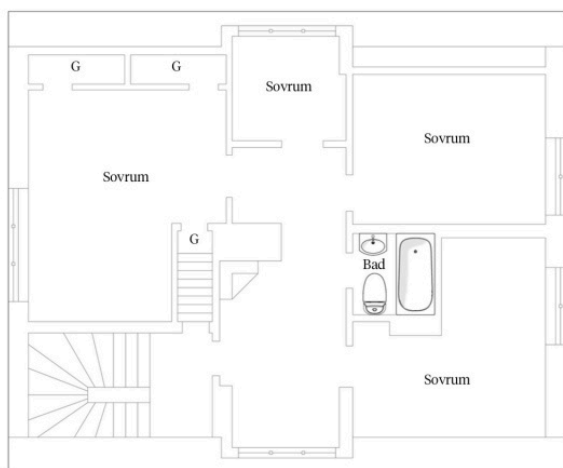




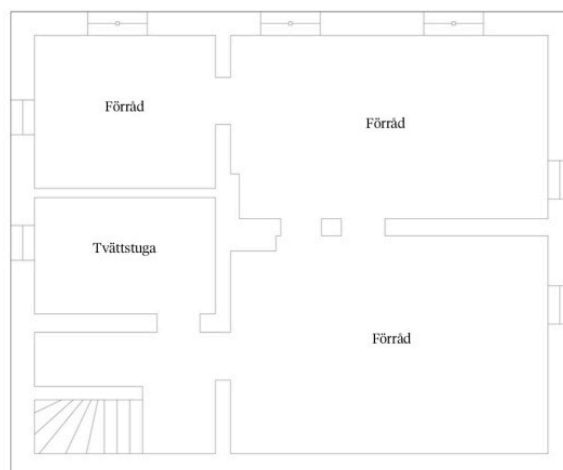


“

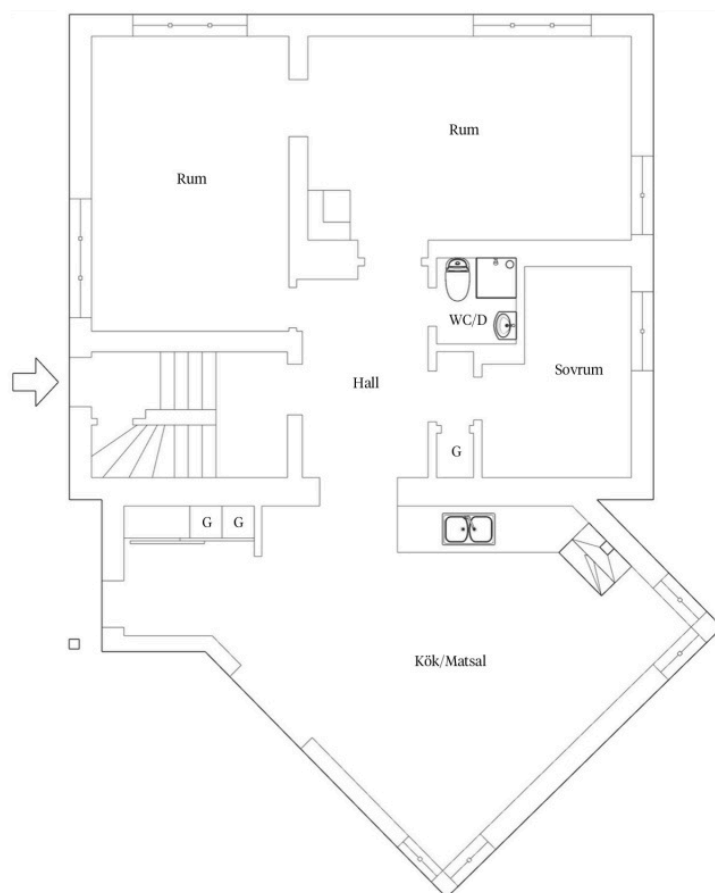
Bra läge på attraktiva Väster



ÖVRE PLAN



KÄLLARPLAN



ENTRÉPLAN

BESIKTIGAD

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

Fakta om bostaden

Fjelievägen 39, Lund
Utgångspris: 10 295 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Bofinken 19
Belägen i Skåne Lund kommun.
Skattesats 32.71%

ADRESS

Fjelievägen 39, 22736 Lund

ANTAL RUM

9 rum och kök varav 5 sovrum.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 177 kvm.
Biarea: 77 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

655 kvm.

ÖVRIG TOMT

Utemiljön erbjuder en stor, insynsskyddad trädgård med fruktträd, häckar och staket. Huset är beläget på en hörntomt med två bilplatser och förråd.

EKONOMI

Taxeringsvärde 7 169 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 3 291 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1948
Fastighetsskatt/avgift 10 074 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2025-07-04)
Energiklass: D
Energiprestanda: 106 kWh/kvm och år.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 56 100 kr/år och
fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 30 000 kr
Försäkring: 6 600 kr
Vatten/avlopp: 3 500 kr
Renhållning: 4 000 kr
Hushållsström: 12 000 kr
Antal personer i hushållet: 1

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 Bofinken 19 finns 8

pantbrev om sammanlagt 2 103 700 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1936
Tillbyggt 1993

RENOVERINGAR

-Ca 1985 tilläggsisolerade man huset
genom att fylla tomrummet mellan yttre
och inte tegelstenarna med frigolitkulor
som sprutades in.
-1986 drogs fjärrvärme till huset.
-1986/87 murades skorstenen om.
-1986/87 utfördes dränering runt huset
med nya dräneringsrör och platonmatta
som utvändigt fuktskydd.
-Cirka 1991 renoverades Dusch/Wc på
Entréplan. Arbetet utfördes i egen regi.
Dokumentation finns inte.
-1993 uppfördes tillbyggnad åt söder
med betongplatta på mark och
vattenburen golvvärme.
-1993 i samband med tillbyggnad
monterades nya fönster på
ursprungsbyggnadens Entréplan och
Övre plan.
-1993 i samband med tillbyggnad drogs
elsystemet om. Dokumentation hittades
inte vid besiktningstillfället men enligt
säljarens uppfattning skall detta gälla
hela huset.



-Cirka 1993 fogades tegelfasaden om och sockeln på ursprungsbyggnaden putsades.

-2000 byttes källargrundmurens utvändiga fuktskydd ut mot Isodrän.

-2002 flyttades Kök till tillbyggnaden, innan detta fanns köket i nuvarande Allrum.

-Cirka 2015 plåtades takkupor om efter att inläckage upptäckts i takkupa åt norr. Arbetet utfördes av Lomma Tak.

-Cirka 2015 renoverades Dusch/Wc på Övre plan. Arbetet utfördes av fackman. Ingen dokumentation finns.

-2022 installerades ny fjärrvärmeväxlare.

-2024 renoverades takfönster på vind med nya fönsterglas och kitt efter inläckage.

BYGGNADSSÄTT

Grundmur: Betong

Grund: Källargrund, betongplatta i tillbyggnad

Stomme: Tegelstomme, trästomme i tillbyggnad

Bjälklag: Betong/trä

Fasad: Tegel och puts

Takbeklädnad: Tegelpannor/plåt

Utv. plåtarbeten: Aluminium

Fönster: 3- glas isolerfönster

Ventilation: Självdrag

Övrigt: Larm finns installerat.

Abonnemang går att överta.

Kända fel/brister som säljaren vill upplysa om:

- Kaminer har inte sotats på flera år varför dessa bör kontrolleras innan eventuell driftsättning.

-Äldre fuktfäckar finns vid takfönster på vind och i takkupa åt norr efter tidigare inläckage. Inläckagen är åtgärdade.

-Vissa taklampor i Kök fungerar inte av okänd anledning.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Fiber, fiber

BILPLATS

Parkering på uppfart. Plats för 2 bilar.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Tomtindelning (1963-01-08) Stadsplan (1929-10-11)

NUVARANDE ÄGARE

Dödsboet efter Maud Elisabet Westerberg

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, krypgunder 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 symptom 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 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 länskydd 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 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

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