

Hus på Väster med renoveringsbehov



BJURFORS

VÄSTER

ÖRNVÄGEN 19

VÄSTER

LUND

Örnvägen 19

Nu ges en sällan skådad chans att köpa denna fastighet på bästa läge på Väster. Hus med renoveringsbehov på bra tomt. Säljes med friskrivningsklausul.

UTGÅNGSPRIS	5 000 000 kr
ANTAL RUM	4
BOAREA	81 kvm
BIAREA	81 kvm
TOMTAREA	531 kvm
PLAN	1 ½ plan med källare
BYGGÅR	1954
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Steglitsen 12



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

På eftertraktade Väster, ett av Lunds mest klassiska och charmiga villaområden, ges nu en sällsynt möjlighet att förvärva en välskött 50-talsvilla med stor utvecklingspotential. Huset står på en lummig och uppvuxen trädgårdstomt om cirka 531 kvm och erbjuder ett lugnt, omtyckt kvarter med närhet till både centrala Lund och all service som Väster är känt för. Tågstationen, Stadsparken och den äldre stadskärnan nås på bara några minuter, och läget kombinerar stilla villakänsla med utmärkta kommunikationer.

Villan erbjuder en solid stomme, fjärrvärme och en torr, användbar källare - en trygg bas för den som vill skapa sitt framtida drömhjem. Entréplanet rymmer välplanerade sociala ytor med vardagsrum och kök med matplats, där stora fönster ger fint ljusinsläpp och interiören präglas av tidstypisk enkelhet med parkettgolv och ljusa ytskikt. Här finns två bra sovrum med inbyggda garderober samt ett badrum med dusch. Planlösningen är funktionell redan idag men lämnar samtidigt utrymme för den som vill modernisera och sätta sin egen prägel.

Ovanför entréplanet finns en oinredd vind som i dag används för förvaring. För den som önskar mer utrymme finns här en spännande utvecklingspotential att undersöka vidare, exempelvis i form av extra förvaring eller framtida inredning, med hänsyn till gällande regler och förutsättningar.

Källaren är en stor tillgång och rymmer ett inrett allrum, tvättstuga, pannrum samt flera förvarings- och hobbyytor. Den generösa disponibla ytan lämpar sig väl som tonårsdel, gästrum, hemmakontor eller träningsdel, beroende på behov. Enligt säljarens uppgifter är grunden torr och utan tecken på läckage, vilket ger ett mycket bra utgångsläge för vidare förädling.

Utemiljön är lika tilltalande som huset. Den insynsskyddade tomten är uppvuxen och vacker med fruktträd, olika rumsligheter och gott om sol. Här finns plats för både lek, odling och avkoppling - en perfekt miljö för den som uppskattar grönska och vill skapa sin egen trädgårdsas



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Läget på Väster ger det bästa av två världar. Ett tryggt och etablerat villaområde med lummiga omgivningar, samtidigt som centrum, skolor, förskolor, grönområden och kommunikationer nås snabbt via gång- och cykelvägar. Området uppskattas för sin harmoniska karaktär, närheten till Rinnebäcksravinen och de snabba cykelstråken mot både Lomma och Öresund. Säljarna beskriver dessutom kvarteret som tyst, tryggt och trivsamt - en plats där man gärna bor länge.

Sammanfattningsvis är detta en charmig och välhållen villa med fantastiskt läge, redo för nästa ägare att forma efter egna önskemål. Ett hem med själ, kvalitet och möjligheter som sällan når marknaden.

Info från Samhällsbyggnadsförvaltningen i Lund:

För fastigheten Steglitsen 12 gäller en detaljplan från 1967. Det finns inget förbud mot att riva byggnaden i detaljplanen och byggnaden eller kvarteret är inte utpekade som bevarandevärd i bevaringsprogram.

Kommunen prövar frågan om rivning först när en ansökan om rivningslov kommer in så de kan inte lämna några garantier men det ser inte ut att finnas några uppenbara hinder mot rivning. De ser dock helst att äldre bebyggelse bevaras och byggs om eller till för att passa dagens behov.

Enligt detaljplan får man uppföra ett en- eller tvåbostadshus i högst en våning. Inredd vind går bra. Högst 25 % av fastighetens yta får bebyggas.

Då avstånd till gräns inte är reglerat gäller byggnadsstadgans 39

§ som tilläggsbestämmelse i äldre planer vilket innebär att byggnad ska placeras i förgårdslinje mot gata (samma som nuvarande byggnad) och det vara minst 4,5 m till gräns mot granntomter. Om särskilda skäl föreligger och granne medger det kan eventuellt ett kortare avstånd till gräns godkännas. Urklipp från detaljplanen finns under dokument och länkar.

Vid ytterligare frågor - vänligen kontakta

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Lund: <https://lund.se/kommun-och-politik/kommunens-organisation/forvaltningar/samhallsbyggnadsforvaltningen>



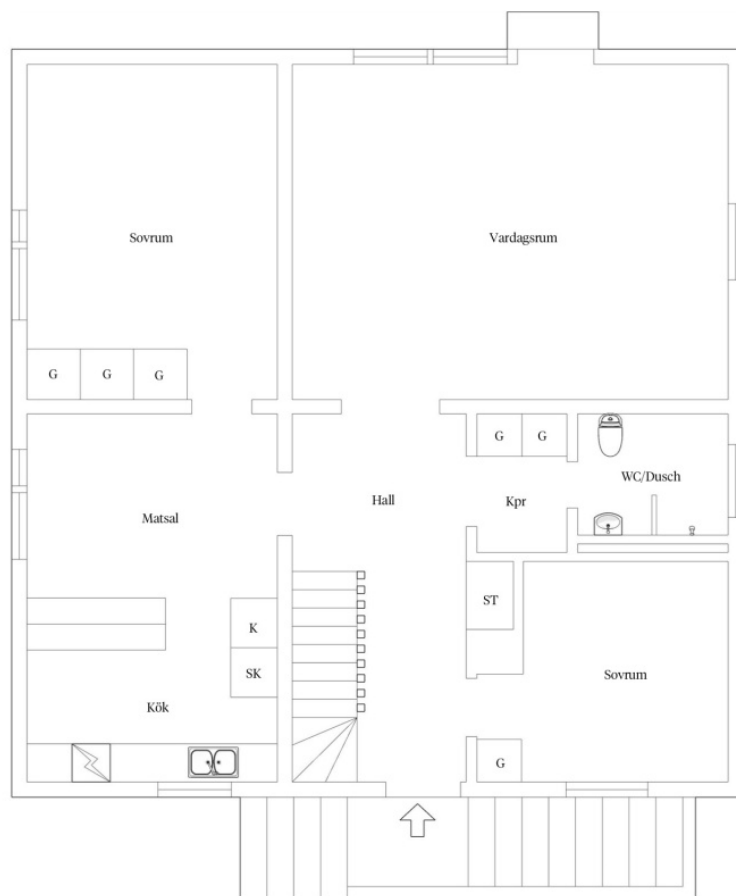








KÄLLARPLAN



ENTRÉPLAN

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Örnvägen 19, Lund
Utgångspris: 5 000 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Steglitsen 12
Belägen i Skåne Lund kommun.
Skattesats 32.71%

ADRESS

Örnvägen 19, 22732 Lund

ANTAL RUM

4 rum och kök varav 2 sovrum.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 81 kvm.
Biarea: 81 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

531 kvm.

ÖVRIG TOMT

Trevlig trädgårdstomt i söder med
staket, bärbuskar, fruktträd och häckar.

EKONOMI

Taxeringsvärde 5 877 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 1 969 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1954
Fastighetsskatt/avgift 10 074 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: ej utförd
Energiklass: Ej utförd.
Energiprestanda: Saknas

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 40 250 kr/år och
fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 24 000 kr
Försäkring: 4 000 kr
Vatten/avlopp: 5 150 kr
Renhållning: 6 000 kr
Övrigt: 1 100 kr
Antal personer i hushållet: 2

Kommentar: I uppvärmningskostnaden
ingår även elkostnaden. Rubriken övrigt
utgörs av gångbanerenhållning.

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 Steglitsen 12 finns 5
pantbrev om sammanlagt 401 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1954

BYGGNADSSÄTT

Grundmur: Betong
Grund: Källargrund
Stomme: Trä
Bjälklag: Betong
Takbeklädnad: Tegelpannor
Fönster: Tvåglasfönster
Ventilation: Självdrag
Övrigt: Fast egendom som tas med av
säljaren: Skulptur av Stina Ebers belägen
i trädgården

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

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 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, kryppgrunder och andra svårtillgängliga 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 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 säljaransvarsförsäkring. 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.

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
- **REBELHANDEL**
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



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