

Praktisk femma vid Botaniska trädgården


BJURFORS

LUND - CENTRUM

ÖSTRA VALLGATAN 57

LUND - CENTRUM

LUND

Östra Vallgatan 57

Välkommen till denna praktiska femrummare med egen uteplats
perfekt belägen i hjärtat av Lunds centrum med Botaniska
trädgården som närmsta granne.

UTGÅNGSPRIS	6 250 000 kr
AVGIFT	6 180 kr/mån*
ANTAL RUM	5
BOAREA	135.6 kvm
BYGGÅR	1953
VÅNINGSPLAN	1
HISS	Hiss finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme, vatten, el och kabel-TV. Obligatoriskt tillägg för
Bredband om 219 kr tillkommer. Föreningen har gemensam el där man
debiteras ett schablonbelopp månadsvis (fn 249 kr/mån), avläsning
sker en gång om året gentemot faktisk förbrukning.



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 Östra Vallgatan erbjuds nu en välplanerad bostadsrätt med ett av Lunds mest eftertraktade lägen. Här bor du granne med Botaniska Trädgårdens vackra grönska och har stadens rika utbud av restauranger, butiker och service runt hörnet. Lägenheten om fyra till fem rum är genomgående och präglas av ett generöst ljusinsläpp och en trivsamt atmosfär.

Vardagsrummet är bostadens självklara samlingspunkt. Härifrån har du en fantastisk utsikt mot Botan, vilket skapar en rogivande känsla mitt i stadspulsen. Den privata uteplatsen i västerläge är en riktig höjdpunkt - perfekt för avkopplande stunder i eftermiddags- och kvällssolen.

Köket är funktionellt och smakfullt med bänkskiva i sten, kaklat stänkskydd och vitvaror av hög kvalitet från Miele och Siemens, däribland diskmaskin, kyl, frys, induktionshäll och varmluftsugn. Här finns gott om arbetsytor som underlättar både vardagens matlagning och festliga middagar.

Bostaden rymmer tre bra sovrum, vilket gör den perfekt för familjen eller för dig som önskar extra plats för gäster eller hemmakontor. Ett badrum samt en gästtoalett bidrar till bekvämligheten - det ena utrustat med dusch, toalett och handfat, det andra med toalett och handfat. Dessutom finns en separat tvättstuga med handfat och goda förvaringsmöjligheter.

Lägenheten har genomgående ytskikt med parkett, plastmatta och klinker, vilket ger en tidlös och lättmöblerad känsla. Tillhörande förråd i källaren ger extra plats för förvaring.

Här bor du i en välskött förening med tvättstuga och bekvämligheter som kabel-tv och bredband via Telia. För dig med bil finns möjlighet att hyra parkering i Malmö Nations garage, som ligger alldeles i närheten (separat kö).

Läget är något utöver det vanliga! Granne med Botaniska Trädgården och bara ett stenkast från Saluhallen, torghandel och stadens mysiga kvarter.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Dessutom finns en liten jourbutik alldeles intill som gör vardagen smidigare. Den goda grannsämjan är något som säljarna lyfter fram som en av bostadens största fördelar.

Detta är ett hem som kombinerar det centrala stadsläget med grönska, trivsel och praktiska lösningar. Ett boende att trivas i under lång tid framöver.

INTERIÖR:

När du kliver in möts du av en välkomnande hall med parkettgolv och målade väggar. Här finns plats för avhängning och förvaring.

Vardagsrummet är rymligt och ljust med parkettgolv och målade väggar. De stora fönsterpartierna bjuder in ljuset och ger fri utsikt över Botaniska Trädgårdens grönska. I anslutning till vardagsrummet ligger ett kontor/tv-rum som även går att använda som sovrum om så skulle önskas.

Sovrummen är tre till antalet och placerade mot innergården så att de ger lugn och ro. Två av dem har plastmatta på golvet och målade väggar, medan det tredje har parkettgolv och målade väggar. Här finns gott om plats för både säng, förvaring och skrivbord.

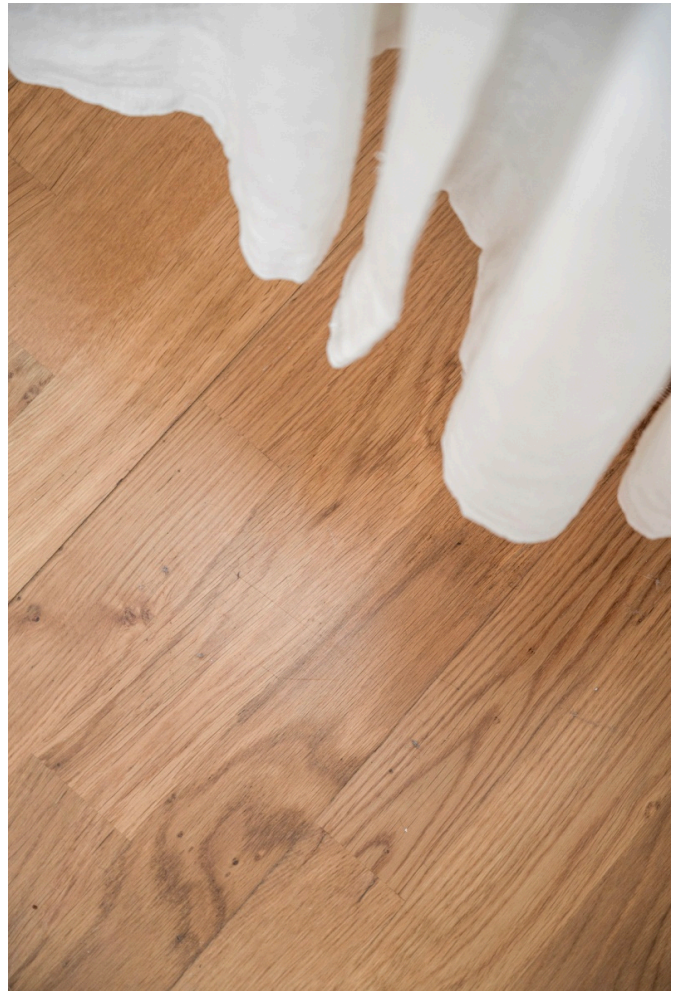
Köket har klinkergolv, målade väggar, bänkskiva i sten och kaklat stänkskydd. Vitvarorna består av kyl, frys och diskmaskin (2022) från Miele samt induktionshäll och varmluftsugn från Siemens.

Det större badrummet har klinkergolv och kaklade väggar samt är utrustat med toalett, handfat, dusch och badrumsskåp. Det andra badrummet har klinkergolv och målade väggar samt toalett och handfat.

I tvättstugan finns plastmatta på golvet, målade väggar, handfat och förvaringsskåp - en praktisk yta som underlättar vardagen.

Uteplatsen om ca 15 kvm vetter mot väster och blir en naturlig förlängning av vardagsrummet. Här finns gott om plats för möblering och grönska, och den bjuder på sol från eftermiddag till kväll.





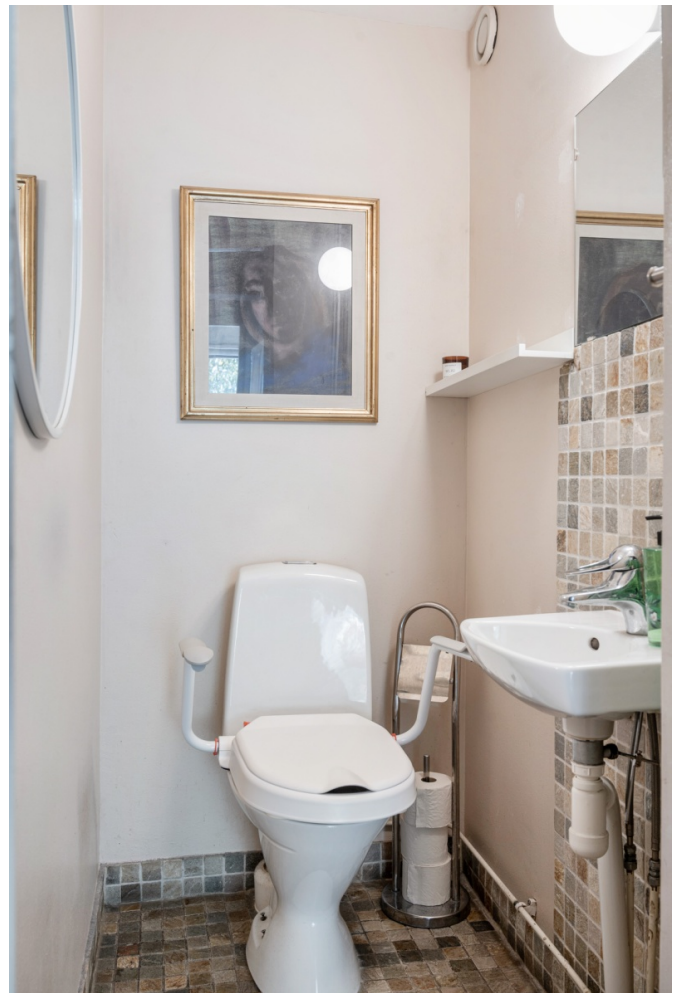


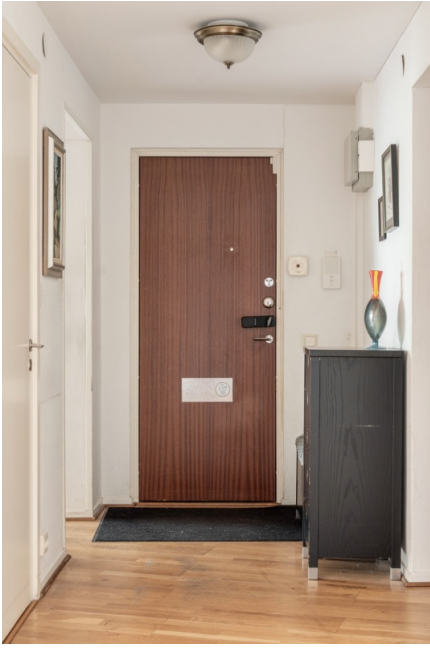
















Fakta om bostaden

Östra Vallgatan 57, Lund
Utgångspris: 6 250 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 11 LUND KOMMUN.

Skattesats 32.71%

ADRESS

Östra Vallgatan 57, 223 61 Lund

VÅNING

1 av 5.

Tre trappsteg upp från markplan
Hiss finns.

ANTAL RUM

5 rum och kök varav 3 sovrum.

BOAREA

135.6 kvm.

Areakälla: Areauppgifter enligt föreningen

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

EKONOMI

Avgift 6 180 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten, el och
kabel-TV. Obligatoriskt tillägg för
Bredband om 219 kr tillkommer.

Föreningen har gemensam el där man

debiteras ett schablonbelopp månadsvis
(fn 249 kr/mån), avläsning sker en gång
om året gentemot faktisk förbrukning.

Andel av årsavgift: 6.00031%

Andel i föreningen: 5.93888%

Överlåtelseavgift: 1 470 kr

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 588 kr

Bostadsrätten är inte pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd

Energiklass: E

Energieffektivitet: 141 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

570 481 kr.

Bostadsrättens indirekta
nettoskuldsättning baseras på
föreningens skulder/lån minus
föreningens räntebärande tillgångar och
likvida medel. Beräkningen är gjord och
baseras på senaste tillgängliga
årsredovisningen. För mer information
kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

BALKONG

Mysig uteplats i västerläge med trädäck

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Smålandsgården, org.nr. 716407-1420

Brf Smålandsgården bildades 1982 och
förvärvade fastigheten Sankt Thomas 36
året därpå. Fram tills dess hade huset
använts som studentbostadshus men
byggdes 1983 om till ett flerbostadshus.
Huset är byggt 1950-1953 och är ritat av
arkitekten Hans Westman.

Brf Smålandsgården är en välskött
förening med god ekonomi.

Bostadsrättsföreningen består av 25
lägenheter, fördelade på 1 st etta, 13 st
tvåor, 6 st treor, 4 st fyror samt 1 st
femman.

En gång på våren och en gång på hösten
kallas alla medlemmar till en gemensam
städdag.

Föreningen har gemensam el där man
debiteras ett schablonbelopp månadsvis.
Individuell mätning och avräkning sker en
gång om året enligt med hänsyn till
förbrukning och lägenhetsandel.
Information om hur detta fungerar finns
på föreningens hemsida:
<http://smalandsgarden.bostadsraterna>.



se/fastigheten/individuell-hushallsel

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 25

Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.

Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande. Den boende skall äga minst 10%.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är försäkrad hos

Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

FÖRENINGENS EKONOMI

Ekonomisk förvaltning via SBC.

Föreningen har inga planerade avgiftsförändringar i dagsläget, beslut för eventuell höjning inför 2026 tas på budgetmöte i höst, troligtvis behövs avgifterna inte att höjas inför 2026 enligt styrelsen (2025-09-17).

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Utförda underhåll/renoveringar av fastigheten:

Gården - trädbeskäring 2024

Reparation av skadat trä - Balkongdörrar våningsplan 6 2023

Fasighetsnät - Installation av fiberkabel 2023

Ny sensorstyrd belysning i soprum, tvättstuga och klädvårdsrum 2022

Ommålning i tvättstuga och mangelrum 2022

Ommålning av entréparti, trapphus 2022

Sophus Ommålning 2022

Lysrörsarmaturer 2021

Frånluftssystemet Byte av spjäll2020

Byte av orttelefonsystem 2019

Gården-Trädbeskäring2019

Ny energideklaration 2019

OVK - 2019

Tvättstuga, mangelrum 2019 -

Ommålning

Källarfönster 2019 - Ommålning

Porttelefon 2019 - Systembyte

Trapphus 2019 - Golvbehandling

Dagvattenrör 2019 - Relining

Lysrörsarmaturer 2018 - Utbyte

Avlopp 2018 - Rensning

Fönster 2018 - målning

Trapphus 2018 - Byte av elledningar

Tvättstugan 2018 - Byte av torkskåp

Entreparti/trapphus 2018 -

Omlackering/Ommålning

Takplåt, takpapp 2017 -

Målning/renovering

Takfönster 2017 - utbyte/renovering

Hänggrännor, stuprör 2017 - Utbyte

Byte av värmeväxlare , regulatorer mm

2015

Tvättstugan 2015 - Byte av torktumlare
Omlackering 2013 - 2014 Entréparti mot gatan

Ommålning 2013 - Källarutrymmen
OVK 2013 - 2014

Fönstermålning 2010 - Våningsplan 6 och b.v. endast mot gatan

Nytt entréparti av trä mot gården 2009 -
Utformning anpassad till huvudentrén

Nytt expansionskärl 2009

Nya ställdon för VV- och värmereglering 2009

Ny central frånluftsflykt 2009

Spolning av avloppsrör 2009

Tvättstugan 2008 - Nya tvättmaskiner

Nya stuprörsanslutningar 2008 - Endast gatusidan

Nya fönster (isolerglas) 2007 - 7 fönster på översta våningsplanet

Nytt bastuaggregat 2006 - Ommålning, nytt golv i bastutoaletten

Cykelställ under tak 2002 - Tillbyggt

Innergård 2002 - Nyplanteringar

Omputsning av fasad 2000 - 2001 -

Omfogning av tegelfasad

Renovering av balkonger 2000 - 2001 -

Inklusive nya räcken

Nytt hissmaskineri 1996

Partiellt rörstambyte 1983 -

Kompletterande stamspolning

Elstambyte 1983 - Ombyggd mätarcentral

2003

Omläggning av tak 1983

Planerade renoveringar (hämtat från årsredovisning 2024):

Planerat underhåll 2025-2029

Tvättstuga - Nya maskiner vid behov

Undercentral - Byte pumpar, reglerventiler

Avloppsstammar - Rensning och inspektion

Utvändig ommålning - Fönster och balkongdörrar

Hissrenovering

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

BYGGNAD

Byggår: 1953

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Ett källarförråd tillhör lägenheten, ca. 5 kvm.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

BILPLATS

Föreningen hyr nio P-platser av Malmö Nation. P-platserna finns i källarplan, öppet men under tak med infart från Stora Tomegatan. P-platserna kan inte överlåtas vid byte av lägenhetsinnehavare. Hyran för en p-plats är för närvarande 569 kr/mån för medlem. Önskemål om p-plats anmäls till styrelsens ordförande, Thomas Lundgren som handhar kölistan. I dagsläget står fyra personer i kö. Om man enligt kölistan står på tur för en ledig p-plats, men tackar nej till erbjudandet, behåller man om man så önskar sin plats i kön (kontrollerat 2025-09-17).

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Tvättstugan:

Ambitionen är att tvättstugan skall vara ändamålsenligt utrustad och driftsäker. De har

- två fastighetsmaskiner
- en centrifug
- två torkskåp, ett mindre och ett större
- tvätthö, arbetsbord och två tvättkorgar på hjul.

I ett angränsande rum finns:

- lakansträckare
- elmangel
- avställningsbord.

Tvättid bokas med nyckelcylinder märkt med lägenhetsnummer.

Föreningens medlemmar har tillgång till bastu samt gillestuga. Mer information finnes på föreningens hemsida.

Skrubben

Skrubben "Skrubben" är det lilla rum som ligger alldeles intill entrédörren som vätter mot gården. På ritningar från ombyggnaden betecknas rummet som rum för vaktmästare och är utrustat med pentry. Någon sådan funktion har rummet aldrig haft. Under senare år har skrubben använts som uppställningsplats för barnvagnar, rullatorer etc.

Cykelförråd:

För att göra cykelställen så lättåtkomliga som möjligt ska bara cyklar som aktivt används ställas där. Föreningen kan erbjuda långtidsförvaring i undercentralen. Kontakta styrelsen.

TV OCH INTERNET

För bredband (1000/1000 mbit/s) och kabel-tv finns ett nyinstallerat fibersystem. Gruppavtal med Telia.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Information som berör föreningen är inhämtad via årsredovisning, stadgar och kontakt med föreningen. Avvikelse kan förekomma och som köpare uppmanas du att själv kontrollera samtliga uppgifter, framförallt om något är av extra stor betydelse för dig som köpare.

FÖRENINGENS HEMSIDA

<http://smalandsgarden.bostadsraterna.se/>

NUVARANDE ÄGARE

Lars Göran Welinder, Dödsboet efter Kristina Welinder

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 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 kallad dolt bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.



UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT. Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK. För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten.

Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET. Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om

ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul.

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

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 fastighet smäklarlagen 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 enskilde fastighetsmäklaren.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

• BESIKTNING

Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr
Enspecta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500-650 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

• 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 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