

# Stort och rymligt 1-planshus på Nilstorp

  
BJURFORS

13

NILSTORP

SLÅNBÄRSGRÄNDEN 13

NILSTORP

LUND

## Slånbärsgränden 13

På familjära och lugna Nilstorp finner ni 1-plans hus med insynsskyddad trivsamt trädgård och med två parkeringsplatser.

UTGÅNGSPRIS	6 000 000 kr
ANTAL RUM	5
BOAREA	114 kvm
BIAREA	15 kvm
TOMTAREA	276 kvm
PLAN	1 plan i vinkel
BYGGÅR	1960
FAST.BETECKNING	Slånbäret 12



### ANSVARIG MÄKLARE

Som renodlad säljare med utmärkt lokalkännedom och stort affärssinne är jag rätt fastighetsmäklare för dig som ställer höga krav. Jag har ett stort engagemang och total transparens genom hela din bostadsaffär. Under hela mitt yrkesverksamma liv har jag arbetat med människor och försäljning. Som mäklare får jag möjligheten att arbeta med det som jag älskar mest, människor, försäljning och bostadsaffärer. Förtroendet att få vara en del av din största affär i livet är något som jag värdesätter väldigt högt.

### OLIVER NAVARRETE

Fastighetsmäklare

0739-20 66 85

[oliver.navarrete@bjurfors.se](mailto:oliver.navarrete@bjurfors.se)



# Välkommen

Välkommen till Slånbärsgränden 13 - ditt nästa drömhjem! Denna charmiga 1-plansvilla i originalskick på 114 kvm erbjuder en fantastisk möjlighet att skapa ditt perfekta boende på en av områdets populära adresser.

Med sitt genomtänkta layout och generösa ytor erbjuder detta hem en bekväm och funktionell livsstil. De ljusa och luftiga rummen ger en känsla av rymd och hemtrevnad som inbjuder till sköna stunder tillsammans med familj och vänner. Här finns gott om potential för den som vill skapa sitt eget personliga utrymme.

Den lummiga trädgården och den lugna omgivningen erbjuder en avkopplande miljö där du kan njuta av lugnet och samtidigt ha närhet till stadens puls. Med närhet till skolor, affärer och grönområden är detta det perfekta läget för familjer och par som söker en harmonisk och bekväm boendemiljö.

Denna charmiga villa på Slånbärsgränden 13 erbjuder allt man kan önska sig i ett hem - från sin populära adress till sin oändliga potential. Missa inte chansen att ta del av denna unika möjlighet och skapa ditt drömboende här!

Varmt välkomna på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.

























## PLANSKISS

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

# Fakta om bostaden

Slånbärsgränden 13, Lund  
Utgångspris: 6 000 000 kr

## FASTIGHETS BETECKNING

Slånbäret 12  
Belägen i Skåne Lund kommun.

## ADRESS

Slånbärsgränden 13, 22456 Lund

## ANTAL RUM

5 rum och kök.

## BOAREA / BIAREA

Boarea: 114 kvm.  
Biarea: 15 kvm.

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

276 kvm.

## EKONOMI

Taxeringsvärde 3 864 000 kr  
(fastställt avseende år 2021) varav  
byggnadsvärde 1 374 000 kr  
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd  
Värdeår: 1965  
Fastighetsskatt/avgift 9 525 kr

Energiklass: Ej utförd.  
Energiprestanda: Saknas

## ELFÖRBRUKNING

4 000 kWh/år.

## DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 49 350 kr/år och  
fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 24 728 kr  
Försäkring: 4 750 kr  
Vatten/avlopp: 4 200 kr  
Renhållning: 4 000 kr  
Hushållsström: 4 472 kr  
Samfällighet: 7 200 kr

Kommentar: I samfällighetsavgiften  
ingår: kabel-tv, bredband, tvättstuga,  
lekplatser och gemensamma  
grönområden.

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 Slånbäret 12 finns 10  
pantbrev om sammanlagt 865 000 kr.

## BYGGNAD

Byggår: 1960

## RENOVERINGAR

2008- Fönsterbyte  
2008- Föndermarkiser Södersidan  
2012- Tak över altan  
2015- Byte av plank, norr och väster  
2016- Byte av köksluckor  
2017- Friggebod  
2021- Renovering lilla toaletten  
2023- Tak omläggning

## BYGGNADSSÄTT

Grund: Betong  
Stomme: Lättbetong (Siporex)  
Bjälklag: Trä  
Fasad: Lättbetong/trä  
Takbeklädnad: Papp  
Utv. plåtarbeten: Plåt  
Fönster: Kopplade 2-glas, 2glas och 3-  
glas

## UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme  
kopplat till golvvärme (ej i sovrum 4)

## VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

## TV OCH INTERNET

Fiber





# 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, 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](http://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](http://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 RÅD GIVNING**

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 KÖPRÅD GIVARE.** 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](http://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](http://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: 30 %  
Annonsering Tilläggsprodukt: 20-40 %
- **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](http://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.**

[lund@bjurfors.se](mailto:lund@bjurfors.se) | [bjurfors.se](http://bjurfors.se)



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



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://pinterest.com/bjurfors)