

# På eftertraktat läge i centrum



BJURFORS

LUND - CENTRUM

ÖSTRA VALLGATAN 59 A

LUND - CENTRUM

LUND

## Östra Vallgatan 59 A

Välkommen till ett underbart hem med fina kvaliteter och en stor portion känsla, här är det bara att flytta rakt in! Hiss och balkong!

UTGÅNGSPRIS	3 095 000 kr
AVGIFT	4 756 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	61 kvm
BYGGÅR	1944
VÅNINGSPLAN	3
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns

\*I avgiften ingår värme och vatten. Det tillkommer en obligatorisk avgift om 248 kr/mån för kabel-TV och bredband.



### ANSVARIG MÄKLARE

Daniel har i många år arbetat som fastighetsmäklare i Lund. Hans ambition är att alltid göra sitt yttersta för varje kund och det har avspeglats i att han bland annat vunnit pris för "Flest nöjda säljare och köpare i Skåne". Han jobbar nästan uteslutande på rekommendationer från tidigare kunder. Daniel är boende i Lund med sin familj i ett radhus och har god lokalkännedom och en särskild förkärlek till staden.

### DANIEL FROSTMO

Fastighetsmäklare / Senior Partner  
0701-64 67 25  
daniel.frostmo@bjurfors.se



# Välkommen

Välkomna till en underbart ljus, genomgående och rymlig 2:a på eftertraktat läge i centrum med utsikt mot Botaniska trädgården på ena hållet och Domkyrkan på andra hållet.

En bostad i absolut toppskick men som dessutom lyckats behålla sin genuina tidstypiska charm. Här erbjuds stort härligt vardagsrum med plats för de många middagsgästerna och sagolik vy över Botaniska. Balkongen är optimalt placerad på högt läge i huset med utsikt över grönskan och trädtopparna. Fräscht kök och badrum som renoverats smakfullt och erbjuder allt man behöver. Bekvämligheter som tvättmaskin och torktumlare är förstås ett extra plus. Vidare finns ett stort sovrum med plats för både dubbelsäng och skrivbord för den som vill. Gott om förvaring i hallen med både garderober och rymlig klädkammare som tar hand om alla dina kläder och lite därtill. Ett underbart hem med fina kvaliteter och en stor portion känsla - här är det bara att flytta rakt in!

Föreningen är stabil och välorganiserad med låg belåning som har tagit väl hand om sitt hus. Hiss finns också. Dessutom har föreningen en gemensam takterrass om cirka 17 kvm som är fri för medlemmarna att använda med utsikt över kulturkvarteren och ända till Öresundsbron. Detta är ett verkligt guldkorn i hjärtat av Lund!

Bostaden är omgiven av Lunds karaktäristiska kullerstengator med utsikt över Botaniska trädgården på ena hållet och innergårdar, takåsar och Domkyrkan på andra. Shopping, restauranger och nöjen finns runt husknuten. Många av universitetets institutioner ligger i kvarteren omkring, på ett par minuter går du till Lundagård, Mårtenstorget och Stortorget.

Varmt välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





## Interiör

### Hall

Via säkerhetsdörr välkomnas du in i hallen som erbjuder avhängningsmöjligheter och förvaringsmöjligheter i både platsbyggda garderober med spegeldörrar och rymlig klädkammare. Ekstavsparkett och ljusgrå väggar.

### Vardagsrum

Väl tilltaget vardagsrum med gott om plats för både matbord och soffgrupp. Ett stort fönsterparti släpper in rikligt med ljus och den grönskande utsikten över Botaniska trädgården är ljuvlig. Fiskbensparkett och vita väggar. Härifrån nås den mysiga balkongen. Ena väggen har "non-woven fondtapet".

### Balkong

Även balkongen är generös med plats till både sittmöblemang och bänkar/planteringar. Eluttag finns också. Belägen i öster med morgon- och förmiddagssol och sagolik vy över Botaniska trädgården.

### Badrum

Fräscht helkaklat badrum som totalrenoverades 2011. Vitt kakel tillsammans med grå/svart klinker på golv. Infällda spotlights i tak. Utrustning: Wc, tvättställ med kommod, dusch med infällbara duschörrar i glas, handdukstork (vattenburen), förvaring i skåp/hyllor, golvvärme (elburen) samt tvättmaskin (Bosch) och torktumlare (Siemens) från 2011.

### Kök

Funktionellt och välutrustat kvalitetskök från Myresjö (Marbodal) med ljusa vaniljvita luckor, kakel med kalkstensutseende och bänkskiva i oljad massiv ek. Gott om skåpsförvaring och goda arbetsytor. Plats till matbord för 4 personer. Väggarna går i ljus cremefärgad ton och på golvet ligger oljad ekparkett. Utrustning: Kyl/frys (2014), induktionshäll (2014), varmluftsugn (2006), kolfilterfläkt (2006), mikrovågsugn (2006) och diskmaskin (2006) - allt från Electrolux.

### Sovrum

Generöst sovrum med plats för både dubbelsäng och skrivbord för den som vill. Fönster mot innergården. Väggarna är vita och på golvet ligger vacker fiskbensparkett.

### Övrigt

Elen i lägenheten byttes och jordfelsbrytare installerades 2006. Vattenblandaren i köket kan vara trög om den inte använts på ett tag.

Avdunstningsslang till torktumlare är kort - är förlängd med separat slang

Hål efter skruvar i taket och vägg från tidigare uppsättningar är lagat med spackel.











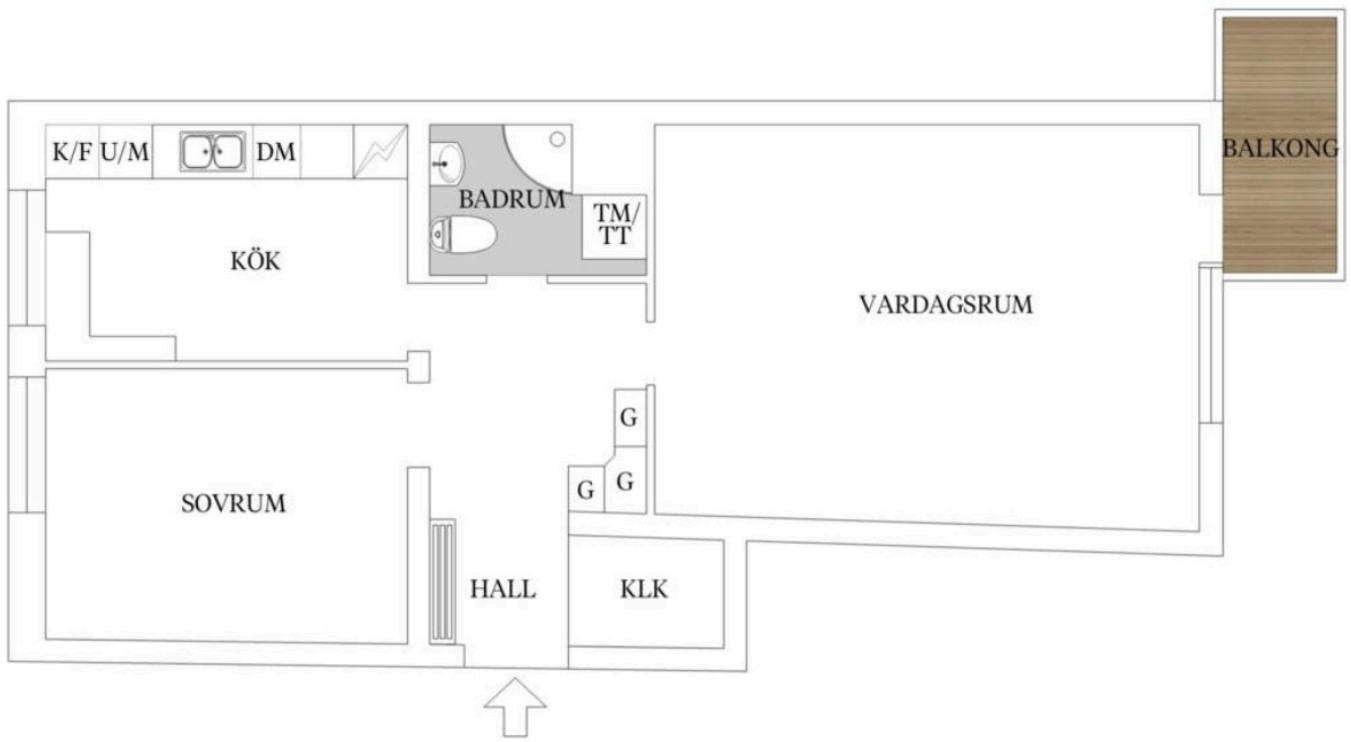












**PLANSKISS**

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.





Föreningens gemensamma  
terrass är bara så fin!



Magisk utsikt!





# Fakta om bostaden

Östra Vallgatan 59 A, Lund  
Utgångspris: 3 095 000 kr

## **BOSTADSRÄTT, LGH NR 15 LUND KOMMUN.**

### **ADRESS**

Östra Vallgatan 59 A, 223 61 Lund

### **VÅNING**

3 av 5.

Våningsplan 3 av 5.

Hiss finns.

### **ANTAL RUM**

2 rum och kök varav 1 sovrum.

### **BOAREA**

61 kvm.

Arealkälla: Uppgifter enligt bostadsrättsföreningen

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 4 756 kr/månad.

I avgiften ingår värme och vatten. Det tillkommer en obligatorisk avgift om 248

kr/mån för kabel-TV och bredband.

Andel i föreningen: 3.48029%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 573 kr

Bostadsrätten är inte pantsatt.

### **ENERGIDEKLARATION**

Energiprestanda: 100 kWh/kvm och år.

Energiklass: D

### **BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA**

#### **NETTOSKULDSÄTTNING**

293 746 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**

Balkong finns.

Balkong: underbar, rymlig balkong tillhörande lägenheten med vidsträckt utsikt över Botaniska trädgården.

Takterrass (medlemmarnas): Ta hissen upp till den stora gemensamma takterrassen - här kan 6-8 personer avnjuta ljumma sommarkvällar och se ut över hela Lund och ända bort till Malmö, Turning Torso och Öresundsbron.

### **BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Brf Wallborgen, org.nr. 745000-0828

Brf Wallborgen bildades 1943 och består av 27 lägenheter. Det är en s.k äkta bostadsrättsförening. Ekonomiska förvaltningen sköts av Riksbyggen.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 27

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

Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter s.k. delat ägande. Det innebär att det är möjligt för en förälder att dela äganderätten med sitt barn. Den boende ska äga minst 10%.

### **FÖRSÄKRINGAR**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Bostadsrättstillägg ingår för medlemmarna. De boende behöver

endast teckna hemförsäkring.

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

Föreningen höjde årsavgiften med 10% fr om årsskiftet 2024 (kontrollerat 2024-04-15).

#### **PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR**

Utförda renoveringar:

1995 Byttes tappvattenstammar.

2004 Värmesystemet renoverades.

2005 Renoverades fasad, fönster och balkonger.

2006 Relining av avloppsstammar.

2006 Hissarna renoverades.

2012 Renovering av fönster och fönsterbleck.

2014 Nytt tak och renovering av takterass

2015 Dränering framsida och baksida

2017 Renovering av källaren

2017 Renovering av elstammar, i samband med detta förhandlade föreningen fram ett gemensamt

elabonnemang som nu debiteras på månadsavgiften

2018 Renovering av trapphus.

2022 Separering av dag och spillvatten

2023 Fasad- och fönsterrenovering mot innergården (fönsterbyte, även balkongdörrar)

Inga större renoveringar planerade i dagsläget (2024-04-15).

Ovanstående information är inhämtad från årsredovisning samt styrelsemedlem. Slutlig köpare uppmanas att bekräfta ovanstående uppgifter med föreningen.

#### **BYGGNAD**

Byggnadstyp: Flerfamiljhus

Byggår: 1944

#### **ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN**

Till bostaden hör ett förråd på vinden och ett i källaren.

#### **ÄGER FÖRENINGEN MARKEN**

Föreningen äger marken.

#### **UPPVÄRMNING OCH EL**

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

#### **BILPLATS**

Föreningen har inga egna parkeringsplatser.

#### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

I källaren finns tvättstuga med två tvättmaskiner och en torktumlare. Det finns även intilliggande torkrum.

Cykelställ finns på innergården.

#### **TV OCH INTERNET**

Kabel TV - Tele2

Fibernät - Bahnhof

#### **ÖVRIGT OM FÖRENINGEN**

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

#### **NUVARANDE ÄGARE**

Viktor Karlsson

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras 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 kallat dolt bud.

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



## SEB

[seb.se/bjurfors](http://seb.se/bjurfors)

### 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

Vi ser 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 Lely.

**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 boendekostnadsräkning - 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](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**  
Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr  
Inspecta: 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: 30 %  
Annonsering Tilläggsprodukt: 20-40 %
- **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](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)