

Parhus med generös trädgård i sydväst



BJURFORS

GUNNESBO

RUDEBOKSVÄGEN 443

GUNNESBO

LUND

Rudeboksvägen 443

Välskött och rymligt parhus på Gunnesbo med en fantastisk
uppvuxen trädgård. Bo bekvämt med plats för hela familjen.
Praktiskt med garage.

UTGÅNGSPRIS	6 650 000 kr
ANTAL RUM	5
BOAREA	126 kvm
TOMTAREA	429 kvm
BYGGÅR	1989
FAST.BETECKNING	Båtyxan 18



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 detta trivsamma parhus med en av områdets bästa trädgårdar. Huset är disponerat med sociala ytor på entréplan och mer privat del på ovanvåningen. Vardagsrummet är perfekt för att umgås med familj och vänner. Det stora fönsterpartiet bjuder in trädgården i rummet och från vardagsrummet har du utgång till trädäcket och den uppvuxna trädgården i eftertraktat sydvästläge med flertalet sittplatser. Här kan du njuta av härliga utomhusstunder i privatlivets lugn. Vid behov kan vardagsrummet delas av så att man kan få till ytterligare ett sovrum.

Köket ligger på motsatt sida av vardagsrummet. Den ljusa köksinredningen harmoniserar fint mot det vita kaklet. Här finns gott om utrymme för att utforska dina kulinariska färdigheter och njuta av goda måltider. Matplats för hela familjen framför fönsterpartiet. På detta plan finner vi även ett helkaklat badrum samt grovingång med tvättmöjlighet. Den privata delen på ovanvåningen ger dig en fristad att koppla av och återhämta dig. De två sovrummen har samtliga en bra storlek och det helkaklade badrummet ligger strategiskt placerat. Det finns även ett allrum när man kommer upp vid trappan som med enkla medel kan göras om till ytterligare ett sovrum om så skulle önskas. Fantastisk trädgård där man kan följa solens strålar hela dagen. Parkering i fristående garage samt på uppfart.

Gunnesbo är ett trivsamt och cykelvänligt område. För dem som föredrar kollektivtrafik finns det gott om alternativ i närheten. Busshållplatsen ligger inom bekvämt gångavstånd. Dessutom finns det en Pågatågsstation i närheten, vilket ger ännu fler möjligheter att utforska området och ta sig till andra destinationer i regionen. För familjer med små barn är Gunnesbo en idealisk plats att bo på. Det finns förskolor och två grundskolor i närområdet. När det gäller fritidsaktiviteter finns det gott om alternativ att välja mellan såsom exempelvis handboll, fotboll och scouter.

Mossen är en pärla i området och erbjuder en lugn och fridfull oas för naturälskare. Här finns vackra promenadstråk där du kan njuta av naturen och koppla av. Mossen är även känt för sitt rika fågelliv, vilket gör det till en populär plats för fågelskådning.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Välkommen in genom entrédörren till den mycket rymliga hallen. I hallen ligger svart klinkergolv och väggarna är vitmålade. Förvaring i garderob med spegel.

Direkt till höger från hallen ligger entréplanet badrum som totalrenoverades 2005. Helkaklat och utrustat med toalett, dusch, handfat och badrumsskåp. Golvvärme (el) samt handdukstork (el).

Längre in i hallen till höger ligger tvättstugan i originalutförande med plastmatta på golv och målade väggar. Utrustningen består av kombinerad tvättmaskin/torktumlare (2017), förvaringsskåp och vask. Här finns också en extra ingång från gaveln.

Till vänster från hallen når vi köket från Electrolux Home som renoverades 2016. Vitlaserat ekgolv samt vitmålade väggar. Utrustningen består av induktionshäll (Electrolux, 2019), varmluftsugn (Husqvarna, 2019), spisfläkt (Cylinda, 2022), mikro (Husqvarna, 2019), diskmaskin (Electrolux, 2019) samt kylskåp och frys (Husqvarna, 2019). Träluckor höggglans med två vitringlasdörrar samt grå laminatbänkskiva med vitt kakel som stänkskydd. Utrymme för matplats med plats för ca. 4-6 pers.

Vidare in når ni vardagsrummet som öppnats upp och nu erbjuder plats för både vardagsrumsdel och en mer formell matsalsdel om så önskas. Möjligheter finns här att sätta upp väggar om ytterligare ett sovrum önskas. Vitlaserad ekparkettgolv och målade väggar. Från vardagsrummet når vi den

fantastiska trädgården i sydväst.

På ovanvåningen finns i dagsläget två sovrum, ett mindre allrum samt ett badrum. Sovrummen har trägolv av alm, målade väggar och förvaring i garderober och klädkammare. Allrummet kan med relativt enkla medel göras om till ytterligare ett avskilt sovrum om så skulle önskas.

Ovanvåningens badrum totalrenoverades 2016. Helkaklat och utrustat med toalett, dusch, handfat och badrumsskåp.

Välkommen på visning!















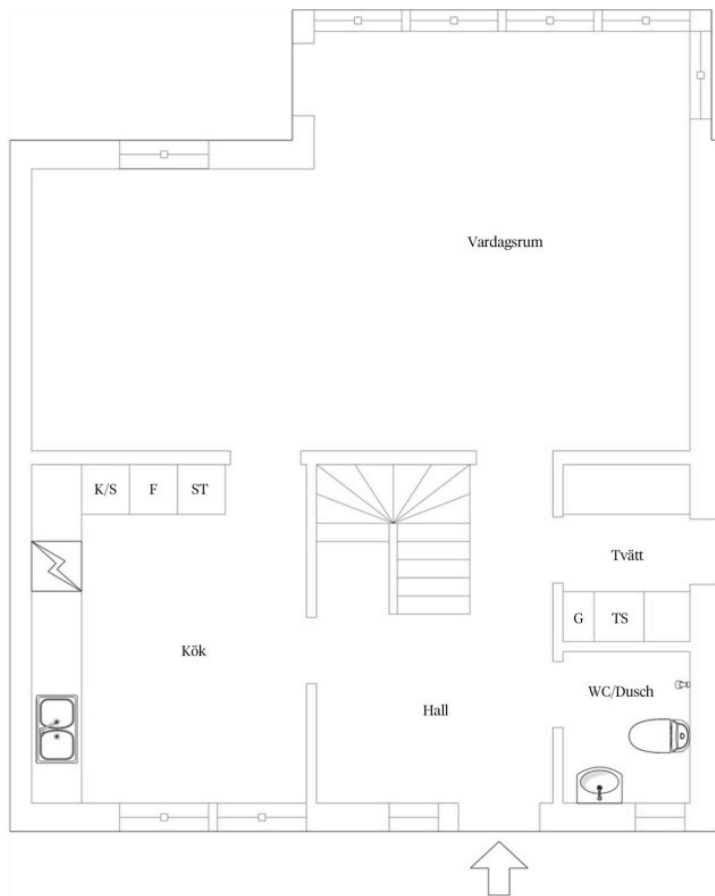
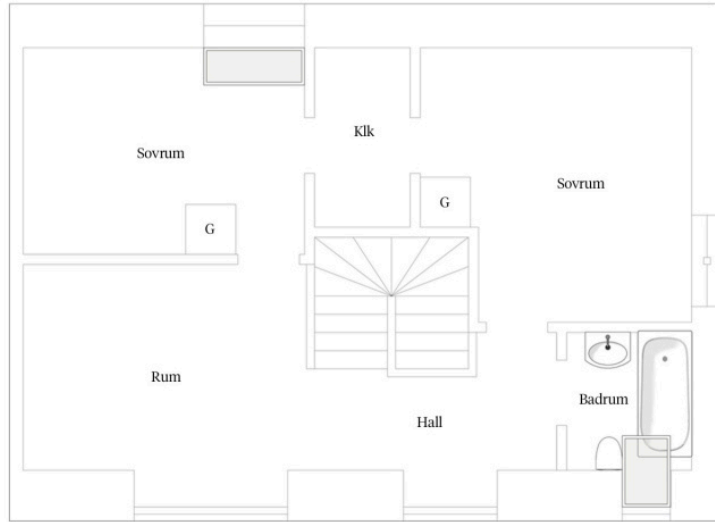












Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Rudeboksvägen 443, Lund
Utgångspris: 6 650 000 kr

FASTIGHETSBECKNING

Båtyxan 18
Belägen i Skåne Lund kommun.

ADRESS

Rudeboksvägen 443, 22655 Lund

ANTAL RUM

5 rum och kök varav 4 sovrum.

BOAREA

Boarea: 126 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

429 kvm.

ÖVRIG TOMT

Härlig trädgårdstomt i sydväst.
Insynsskyddad med häckar, mur,
markis, staket, bärbuskar och fruktträd.
Gräsmatta och trädäck.

EKONOMI

Taxeringsvärde 3 451 000 kr
(fastställt avseende år 2021) varav

byggnadsvärde 1 821 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1989
Fastighetsskatt/avgift 9 525 kr

ENERGIDEKLARATION

Energiklass: Ej utförd.
Energiprestanda: Saknas

ELFÖRBRUKNING

4 000 kWh/år.

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 41 802 kr/år och
fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 24 480 kr
Vatten/avlopp: 6 000 kr
Renhållning: 1 587 kr
Hushållsström: 8 000 kr
Samfällighet: 1 735 kr

Kommentar: I samfällighetsavgiften
ingår: underhållning av vägar i området,
snöröjning o sandning. Skötsel
grönområden, lekplats. arbetsdagar
4/år.

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 Båtyxan 18 finns 3
pantbrev om sammanlagt 2 276 000 kr.

UTEPLATS/BALKONG

Flertalet uteplatser där man kan följa
solens gång. Stenlagt på framsidan. På
trädäck på baksidan samt vid garaget.

BYGGNAD

Byggår: 1989

BYGGNADSSÄTT

Grund: Platta på mark
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Tegel (slammat)
Takbeklädnad: Betongpannor
Fönster: 3 glas, isoler

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Comhem



BILPLATS

Fristående garage om ca. 20 kvm. Plats för ytterligare två bilar på uppfart.

ÖVRIGA BYGGNADER

Fristående garage. I garaget finns ett förråd om ca. 10 kvm.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Rättigheter-last: Last: Ledningsrätt
Fjärrvärme, 1281K-8966.1

Planbestämmelse: Detaljplan (1988-02-08)

Gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning: Lund

Nöbbelev GA:15 ändamål: Vägar,

Vattenförsörjning, Avloppsanläggning,

Radio- TV och/eller tele, Elledning

och/eller belysning, Värmeanläggning,

Grönområden, Garage och/eller

parkering

NUVARANDE ÄGARE

Ulrika Elisabet Jigman, Heikki Lars Peter Jigman

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 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, 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

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 sika 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 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 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.

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 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 köpeskillingen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbreven.

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 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**
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



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