

Östergård

LUND STORA RÅBY 37:29



LUDVIG  CO



Östergård



Filippa Jönsson
Reg. Fastighetsmäklare, Lantmästare

040-10 52 11
filippa.jonsson@ludvigfast.se



Daniel Andersson
Reg. Fastighetsmäklare, Skogsmästare

070 534 26 91
daniel.n.andersson@ludvigfast.se



Malmö
Dockplatsen 1, 6 vån
040-10 52 00

LUDVIG & CO



Fastighetsbeteckning: LUND STORA RÅBY 37:29

Adress: Stora Råby byaväg 100,
22480 Lund

Tomtstorlek 4 177 kvm



Beskrivning

Översikt

Östergård – En lantlig idyll inom Lunds stadsgräns.

Klassiska skånelängor har här fått en modern och praktisk planlösning. Gedigna materialval och smakfullt inredda förbättringar samspekar väl med gårdens ursprung från tidigt 1800-tal. Stora fönsterpartier ger bostaden ett härligt ljusinsläpp och i vinterträdgården med öppet upp till nock faller ljuset in från de stora fönstren i taket. Väl tilltagna sällskapsytor och flera sovrum gör bostaden till en perfekt bostad för familjer eller för dem som söker ett smakfullt och rymligt hem.

Som namnet antyder finns här inte bara en bostad. Östergård har tidigare varit ett blomstrande lantbruk och dess byggnader finns kvar än i dag. Bostadslängorna är delvis kringbyggda med ett tidigare stall och en loge med verkstad. Ytor som idag nyttjas till

förvaring, men har stor potential för den som vill utveckla

fastigheten. Här finns även ett fristående dubbelgarage.

Gården har skötts väl och moderniserats under de senaste åren. Samtliga tak har bytts ut och solceller i söderläge tillsammans med jordvärme ger låga driftskostnader.





Bostadslängor

Planlösning

Hall

Hall med ett golv av ljusgrå marmor. Väggarna är putsade och målade i en varm gul nyans. Förvaringsmöjligheter finns i form av inbyggda garderober med skjutdörrar och spegelfront, som både är praktiska och stilrena. Ansluter till badrum 2.

Kök

Köket har ett golv av trämönstrat laminat. Väggarna är en kombination av vit puts, mosaik och kakel. Köksinredningen med köksö är från HTH och installerades cirka 2004. Plats för en matgrupp för fyra personer. Här finns även ett inbyggt skafferi och städskåp som bidrar till goda förvaringsmöjligheter. Köket är utrustat med en spis med induktionshäll från Bosch (ca 2020), en varmluftsugn från Siemens (från början av 2000-talet), en fläkt från Smeg (från början av 2000-talet), en mikrovågsugn från Whirlpool (från början av 2000-talet), en diskmaskin från Cylinda (2023), en kyl från Electrolux (2024) och en frys från AEG (från början av 2000-talet).

Vinterträdgård

Stort rum öppet upp till nock och med stora

fönsterpartier i taket och en centralt placerad vedkamin. Golvet är belagt med betong. Putsade väggar i rött och vitt.

Vardagsrum

Rummet har ett golv av ljusgrå marmor och väggar av puts i vitt och grönt. Fönsterbänkarna är av samma ljusgrå marmor som golvet. Två glasade dubbeldörrar leder ut till en terrass i söderläge.

Sovrum 1

Sovrum med golv av kork- och plastmatta. Väggar av puts i vitt med en röd fondvägg. Fönsterbänken är av marmor. Garderoberna är placerade i en hall utanför sovrummet, i anslutning till badrum 1. En glasad dubbeldörr leder ut till en terrass i söderläge.

Badrum 1

Badrum med väggar klädda i vitt och terrakottafärgat kakel. Golvet är belagt med oglaserat terrakottafärgad klinker. Dusch, vägghängd WC, tvättställ och tillhörande spegel samt handdukstork.

Sovrum 2

Sovrum med golv av kork- och plastmatta. Väggar av puts i vitt med en grön fondvägg. Fönsterbänk av trä. En glasad dörr leder ut till en terrass i västerläge.



Badrum 2

Badrum med väggar klädda i vitt kakel. Golvet är belagt med oglaserat terrakottafärgad klinker. Dusch, vägghängd WC, tvättställ och tillhörande spegel samt handdukstork.

Sovrum 3

Sovrum med golv av kork- och plastmatta. Väggar av puts i antikrosa. Fönsterbänk av trä. Rummet ligger i fil med klädrum och badrum 3. En glasad dörr leder ut till en terrass i västerläge.

Badrum 3

Badrum med väggar klädda i vitt kakel kombinerat med turkosgrön mosaik. Golvet är belagt med oglaserat terrakottafärgad klinker. Utrustat med vägghängd WC och bidé. Här finns även ett badkar med handdusch, en kommod med två tvättställ och tillhörande spegel samt en praktisk handdukstork. Rummet är förberett för installation av bastu.

Kontor

Rum med golv av kork- och plastmatta. Väggar av vit puts. Fönsterbänk av trä. Rummet är även lämpligt som mindre sovrums.

Tvättstuga

Tvättstugan har väggar med vitt och terrakottafärgat kakel samt ett golv av oglaserat terrakottafärgad klinker. Utrustningen består av en tvättmaskin från Vestfrost (2023) och en torktumlare från Bosch (före 2000).

Renoveringar

2001 - Ny avloppsanläggning.

2004 - Nytt hus färdigställt.

2008 - Det äldre huset totalrenoverades till nuvarande standard. Den äldre grundkonstruktionen bestående av stensättning ytterst med sand inuti renoverades, isolering och gjutning av golv med värmeslingor. Renoveringen pågick under flera år, men färdigställdes under 2008.

2010 - Uppförande av vinterträdgård samt installation av kamin.

2011 - Uppförande av dubbelgarage.

2013 - Nytt tak på loge.

2013 - Installation av solceller.

2013 - Delar av fasaderna på ekonomibygnaderna målades utvändigt.

2019 - Nytt tak på stall.

2023 - Installation av ny värmepump- Viessman.

Teknisk beskrivning

Byggnadsår: 1812 och 2004.

Boyta: 210 m².

Biarea: 35 m².



Areauppgifter enligt: Taxeringsinformationen.

Fasad: Puts.

Fönster: 3-glasfönster isoler.

Grund: Isolerad betong på mark.

Stomme: Lecablock, betong och tegel.

Takbeklädnad: Tegelpannor, plåt och papp.

Vatten och avlopp

Vatten: Kommunalt vatten. Det finns även två egna brunnar att ta vatten ur.

Avlopp: Enskilt avlopp, trekammarbrunn.

Uppvärmning

Jordvärme. Vattenburen golvvärme i hela bostaden med undantag av vinterträdgården.

Jordvärmepump från 2023.

Ventilation

FTX- system och självdrag.

Driftskostnad

Total driftskostnad: 39 800 SEK/år.

I detta ingår följande kostnader:

Hushållsel: 22 000 SEK/år

Vatten och avlopp: 5 500 SEK/år

Renhållning: 3 500 SEK/år

Försäkringskostnad: 8 000 SEK/år

Sotning: 800 SEK/år

Årlig elförbrukning: 17 000 kWh/år

Antal personer i hushållet: 1 st.

Elförbrukning från egna solpaneler ca 5000-6000 kWh/år.

Fastighetsavgift tillkommer mer 9 525 kr/år.

Loge/verkstad

Loge i träkonstruktion med öppet upp inock, stor och öppen yta. Äldre magasinsdel i 3 plan där den nedre delen idag är verkstad och hobbyrum. Yttertak med solpaneler i söderläge. Fasad av träpanel. Sandgolv i logdelen och gjutet golv i verkstadsdelen. Byggnaden ligger i vinkel med stall och bostadslänga.

Stall

Äldre stalldel med gjutet golv, fungerar idag som förråd. Fasad av träpanel. Byggnaden ligger i förlängning med bostadslänga och i vinkel med logen.

Garage

Fristående garage-/verkstadsbyggnad. Yttertak av plåt. Fasad av träpanel. Gjutet golv.

Tomt

Stor uppvuxen trädgård med perenna rabatter,



buskar och en stor variation av träd. Grusad innergård och flera uteplatser som nås direkt från bostadens många utgångar.

Taxeringsuppgifter

Fastigheten saknar taxeringsuppgifter då fastigheten nyligen har styckats av.

Fastigheten bedöms bli taxerad med typkod 220. Småhusenhet bebyggd.

Nuvarande ägare

Susanne Silverbåge.

Inteckningar

Belopp: 2 665 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, förmån

Officialservitut: Rätt att behålla, underhålla och förnya vattenledningen i ungefärlig sträckning a fram till anslutningspunkt. - Vattenledning,

Avtalsservitut: Avloppsledning

Officialservitut: Rätt att inom område c anlägga, underhålla och förnya ledningar och andra anordningar till en jordvärmeanläggning

för uppvärmning av bostadsbyggnad på styckningslotten. - Jordvärmeslingor.

Avstyckad tomt

Söder om fastigheten finns en ny avstyckad tomt som kommer att bebyggas med en enplansvilla.

Utgångspris

7 995 000 SEK

Försäljningsätt

Öppen budgivning

Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommit bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan budgivarna. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.





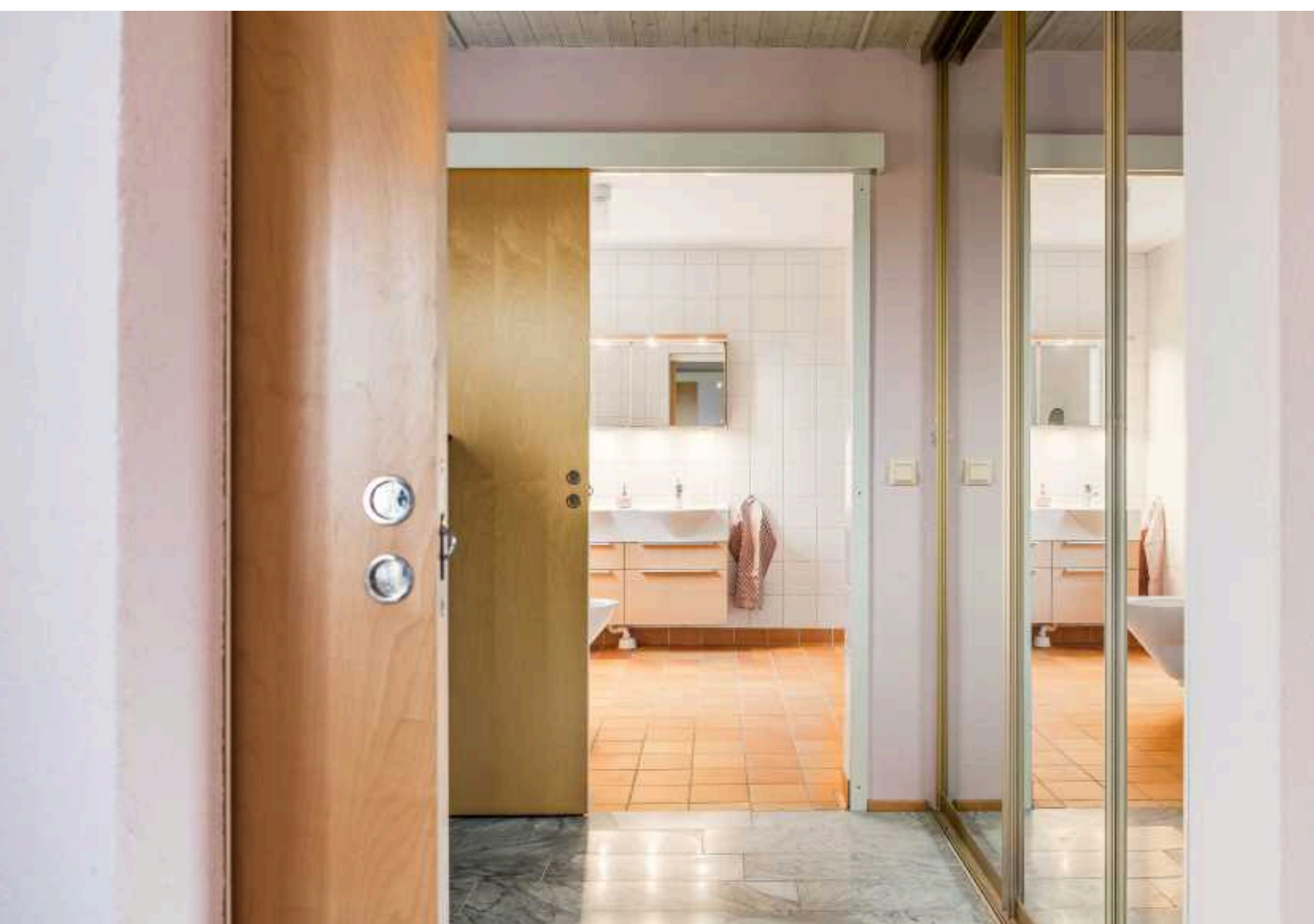






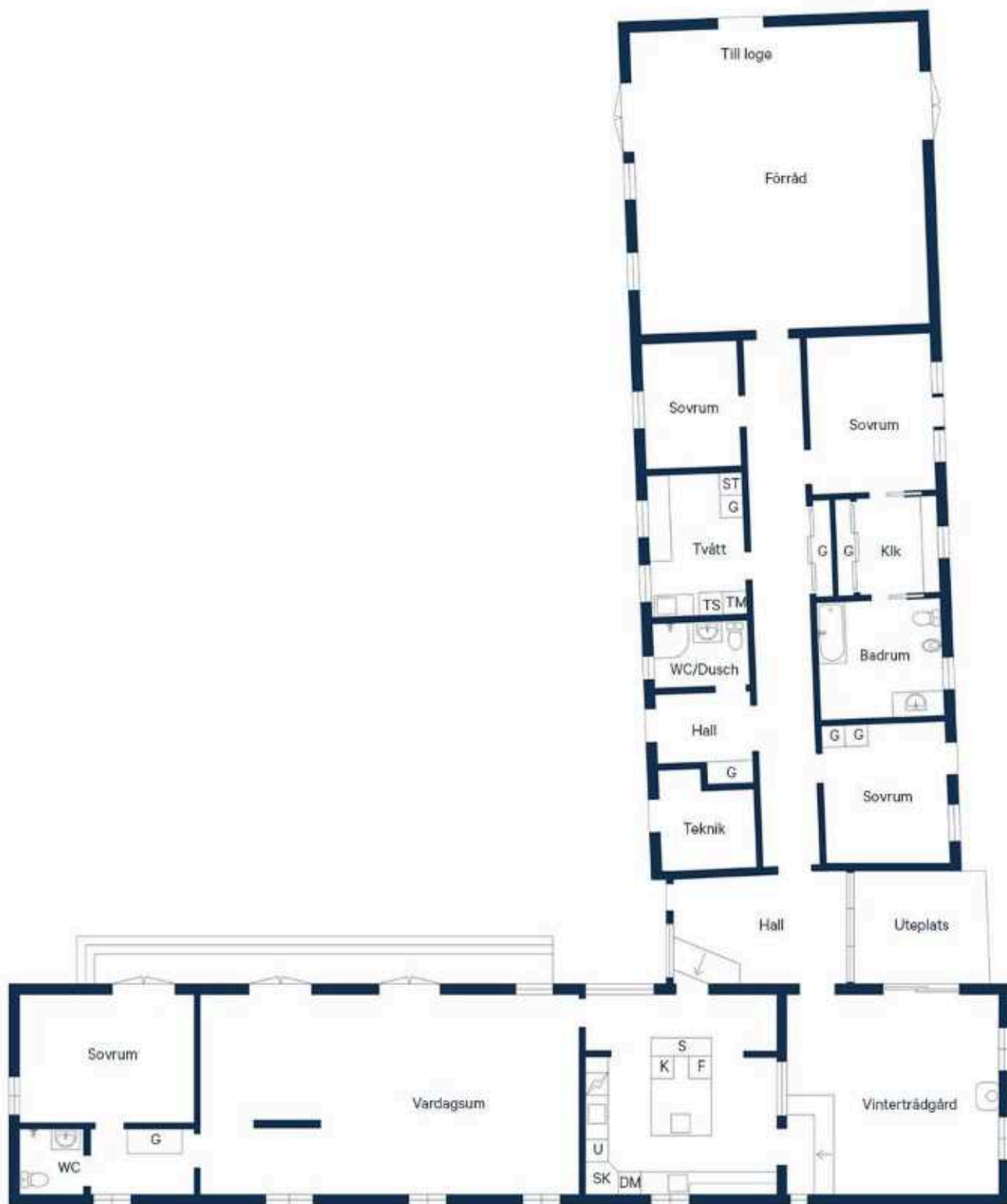






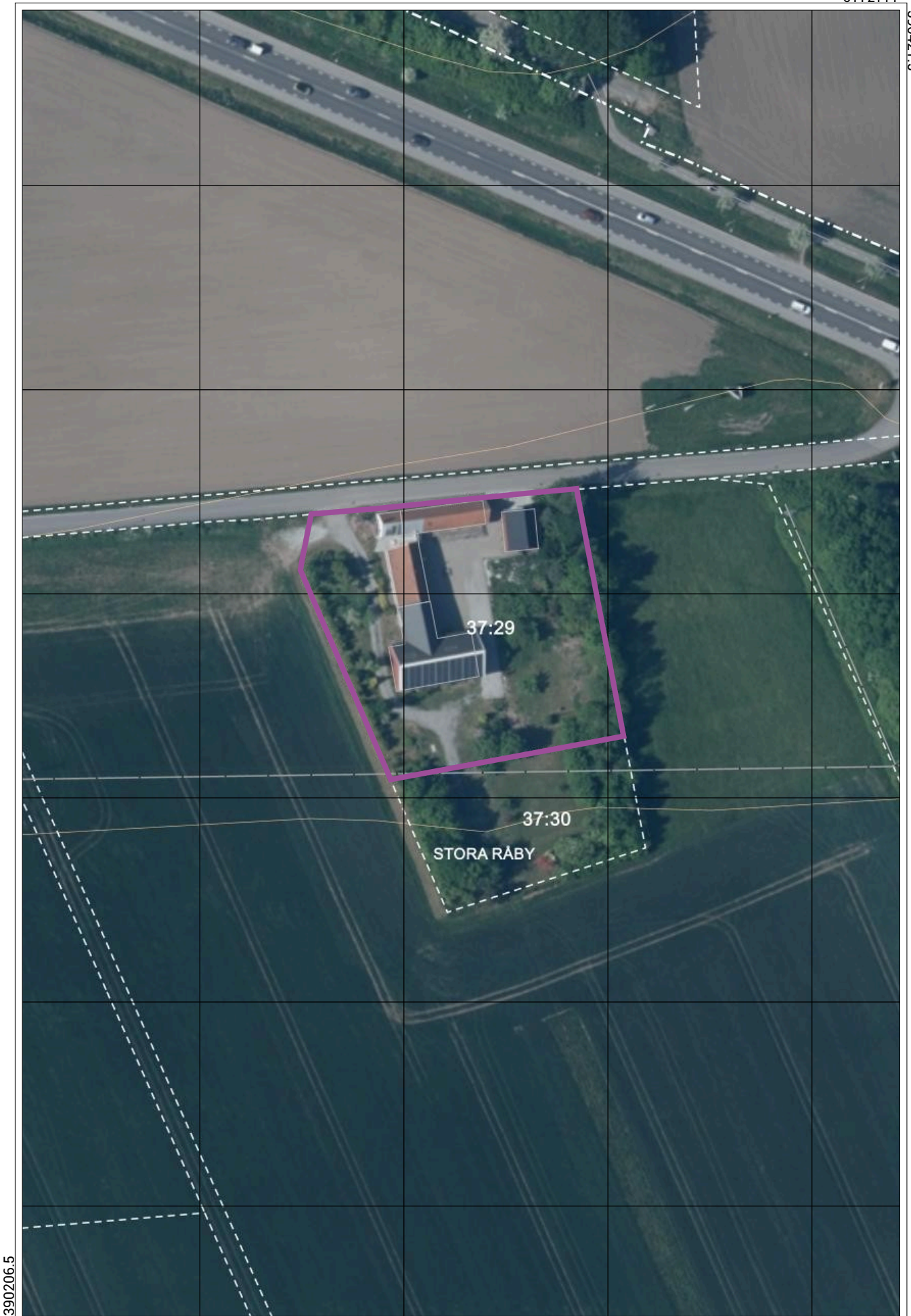


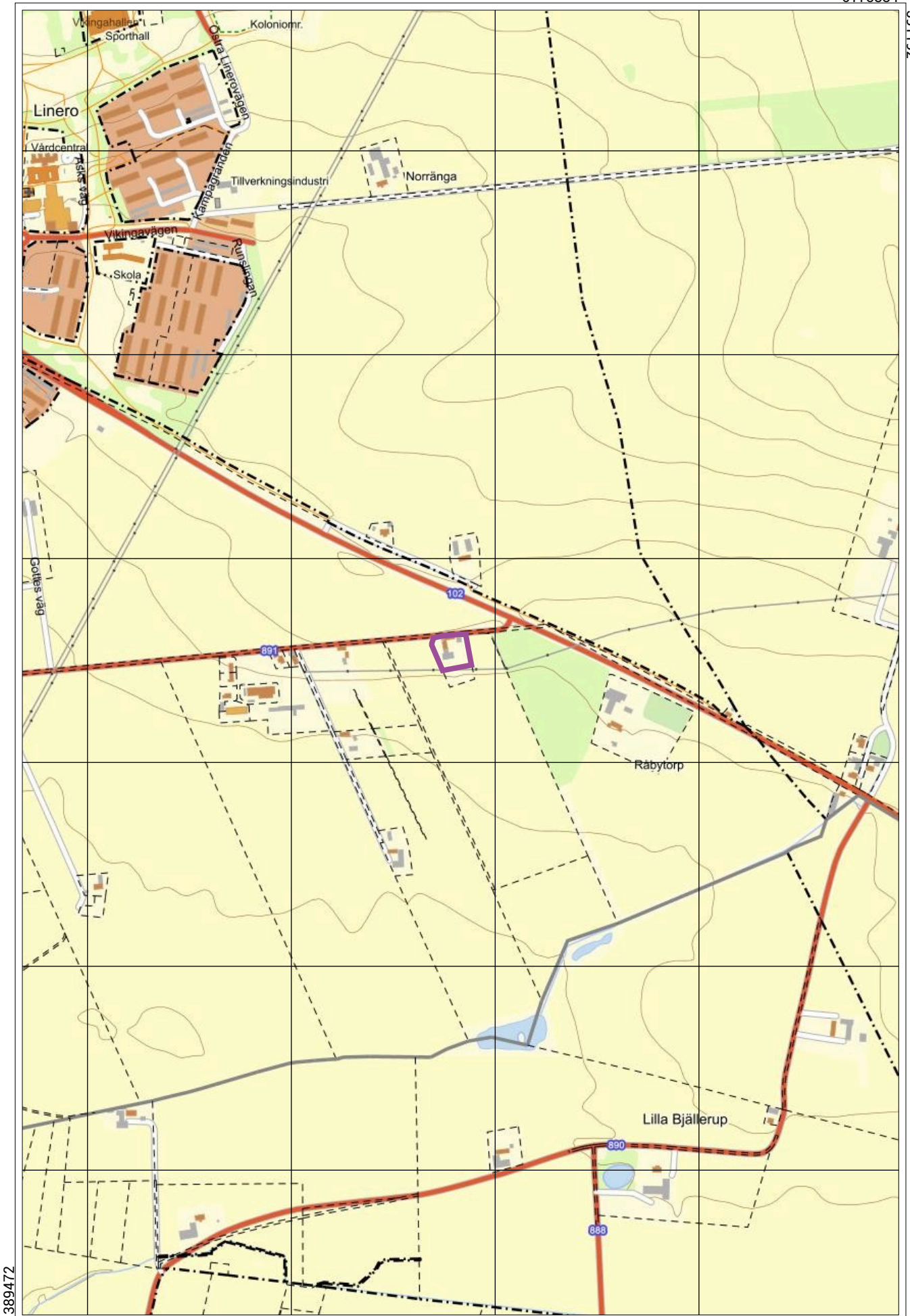




LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma





Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

Bud är inte bindande

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras.

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

Köparinformation

Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation

Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakälor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation. Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB om 150-1 450 kr beroende på aktuellt annonspris, motsvarande 50 % av annonspriset. För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitande av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på ludvigfast.se/koparinformation samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på ludvigfast.se/koparinformation

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se



LUDVIG  CO

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.
Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.