



Stångby, Lund

Bärnstensvägen 2

Lund

Stångby

Stångby erbjuder det bästa av två världar – lantlig charm och närhet till stadens puls. Med goda kommunikationer, skolor och service är det en plats där både vardag och livskvalitet får blomma.

Stångby är en charmig ort cirka tre kilometer norr om Lund, med lantligt läge och goda kommunikationer. Byn består av två delar – Stångby Kyrkby med sin medeltida kyrka från 1100-talet, och Stångby Stationsby som vuxit fram kring järnvägen.

Här bor du med utsikt över öppna slätter, samtidigt som Pågatåg och bussar ger smidig pendling till Lund, Malmö, Köpenhamn och Eslöv. I Stångby finns både förskola och

grundskola, bibliotek och idrottshall – allt som behövs för ett bekvämt vardagsliv.

Kombinationen av historisk miljö, närhet till natur och god service gör Stångby till ett attraktivt val för både familjer och pendlare.

Stångby kombinerar det bästa av landsbygd och stad. Här bor du med utsikt över öppna fält, nära skolor, bibliotek och idrottshall – och med smidiga tåg- och bussförbindelser till hela regionen. En plats att trivas på



Skola, bibliotek
och idrott – allt
inom räckhåll



Stångby – öppna fält, historiska rötter och nära till allt.



Ansvarig mäklare

Nila Rezaei

Mäklare med 17 års erfarenhet inom finansbranschen.

Med 17 års erfarenhet som rådgivare inom bank är jag expert inom bostadsvärderingar. På ett professionellt sätt kan jag driva och leda kunden genom bostadsaffären med både engagemang och glädje. Mitt mål är att skapa trygghet och framgång i varje steg av processen.

076-513 50 40

nila.rezaei@fastighetsbyran.se

Bärnstensvägen 2, Stångby, Lund

Charmigt och välplanerat familjehus med stor trädgård och fristående extrahus i populära Stångby. Välkommen till detta charmiga tegelhus med anor från 1934, beläget i den äldre och omtyckta delen av Stångby. Här erbjuds ett välskött 1,5-planshus med källare där det ursprungliga huset byggts ut för att skapa generösa ytor för hela familjen. Med en boyta om 154 kvm samt källare om ca 62 kvm finns här gott om plats för både vardagsliv och sociala sammanhang.

Varmt välkomna!

Utgångspris 6 995 000 kr
Antal rum 6 varav 4 sovrum
Byggnadsår 1934
Boarea 154 kvm
Tomtarea 717 kvm
Adress Bärnstensvägen 2
Webbnummer 6090-63052

Ansvarig mäklare
Nila Rezaei 076-513 50 40
nila.rezaei@fastighetsbyran.se







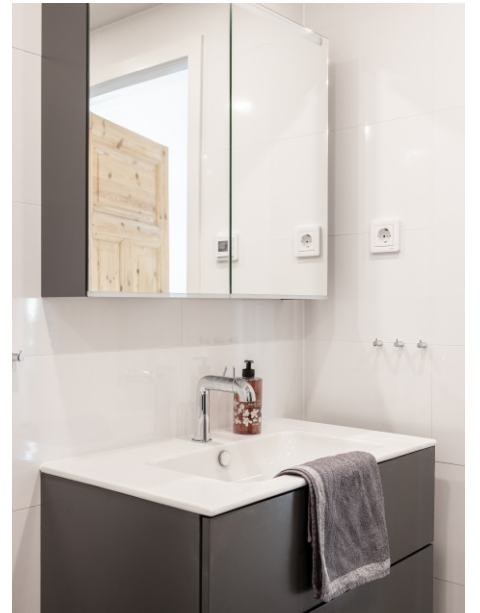














OBJEKTSBESKRIVNING

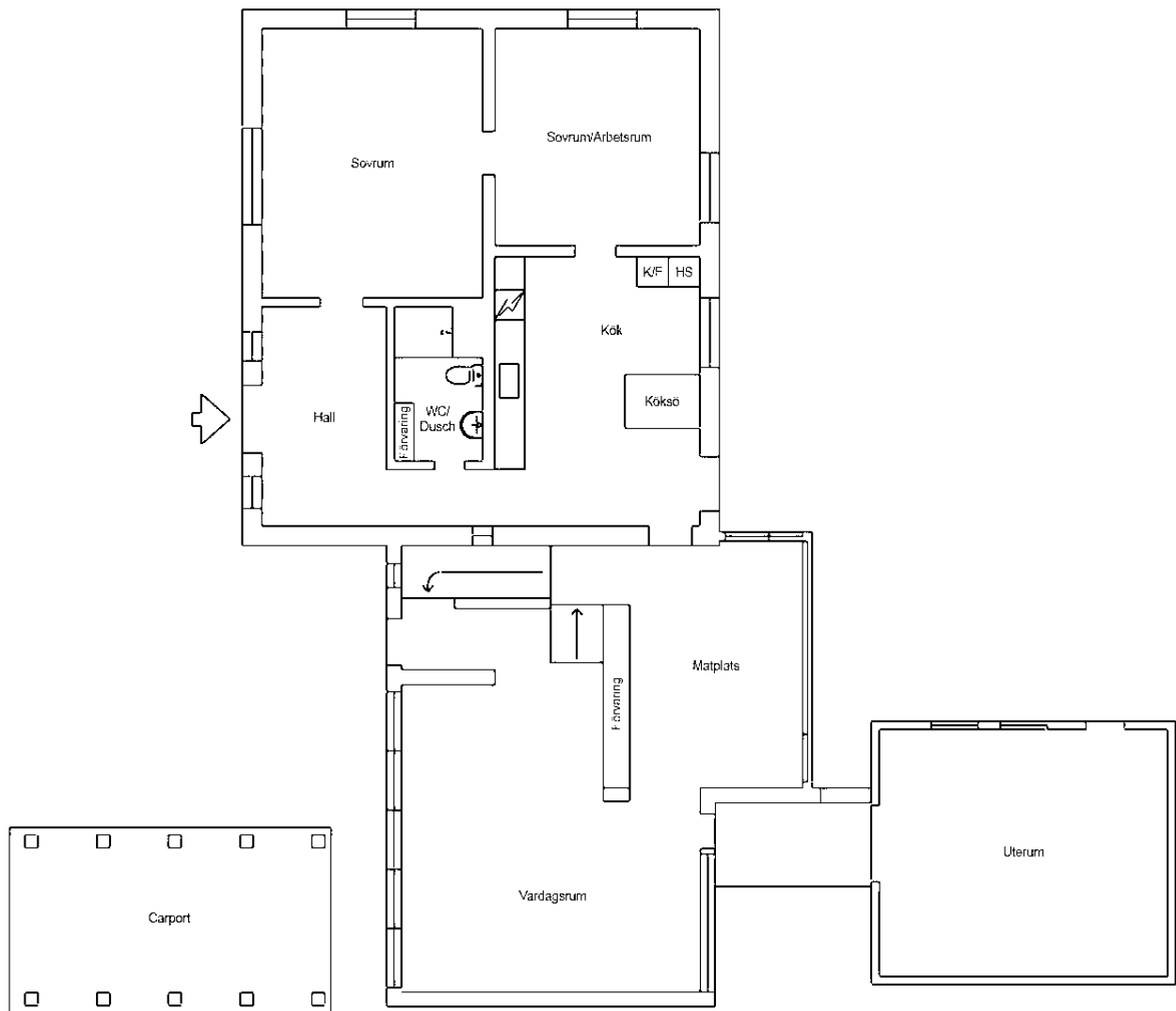
Bärnstensvägen 2

ALLMÄNT Bostaden erbjuder en genomtänkt och flexibel planlösning med fyra sovrum, varav två på entréplan och två på ovanvåningen – perfekt för barnfamiljen eller för den som önskar hemmakontor och gästrum. På entréplanet samsas även kök, matplats och vardagsrum i en trivsamt disposition där matplatsen och vardagsrummet binds samman på ett naturligt sätt genom en elegant nivåskillnad. En uppskattad detalj som skapar både karaktär och härlig rymd samtidigt som den ger bostaden en unik och inbjudande känsla. Köket som är från 2021 erbjuder modern standard med generösa arbetsytor och är en naturlig samlingspunkt för familj och vänner. Badrummet renoverades 2019 i stilrena och moderna materialval. Under 2025 har dessutom nästan samtliga fönster i huset bytts ut, vilket bidrar till ett uppdaterat helhetsintryck, förbättrad energieffektivitet och extra vardagskomfort tack vare praktiska sidesving-fönster som gör putsningen betydligt smidigare. Den

insynsskyddade tomten om 717 kvm erbjuder en stor och härlig trädgård med gott om plats för lek, odling och avkoppling. Här finns fina ytor för både barn och vuxna att njuta av långa somrardagar, grillkvällar och sociala tillställningar i en lugn och trivsamt miljö. Carport och laddbox bidrar ytterligare till ett bekvämt vardagsliv. På tomten finns även ett fristående hus om ca 25 kvm – en mycket uppskattad extra byggnad som idag används som uterum men som erbjuder många användningsmöjligheter. Här kan man enkelt skapa hemmakontor, ungdomsrum, hobbyrum, ateljé, gästhus eller ett extra sällsamt rum beroende på familjens behov. Källaren erbjuder dessutom praktiska ytor för förvaring, hobbyverksamhet och tvättmöjligheter. boende.

Varmt välkommen att upptäcka ett hem med charm med generösa ytor på ett attraktivt läge!

PLANLÖSNING - ENTREPLAN



Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma

BYGGNAD

ANTAL RUM 6 varav 4 sovrum

BOAREA 154 kvm

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

BYGGNADSTYP 1½ - plan villa med delvis källare

BYGGNADSÅR 1934

TAK papptak, eternit

BJÄLKLAG Betong och trä

FASAD Tegel, puts och träpanel

GRUNDMUR Betong

GRUNDLÄGGNING Källare och betongplatta på mark med underliggande värmeisolering

FÖNSTER isolerglas och 2-glas kopplade

STOMME tegel och lättbetong och trä

UPPVÄRMNING Luft/Vatten och luft/luft värmepump

VENTILATION Självdrag

BREDBAND Fiber

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2026 med energiklass . Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

FASTIGHET

FASTIGHETSBETECKNING Vallkärratorn 9:68

ADRESS Bärnstensvägen 2

TOMT 717 kvm, Friköpt

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 3 791 000 (år 2024)

TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD 1 982 000

TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK 1 809 000

TAXERINGSKOD 220 Småhusenhet, bebyggd

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten och avlopp

EKONOMI

6 995 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 53 061 kr/år

Med 2 personer i hushållet:

Elförbrukning: 36 000 kr

Renhållning: 4 100 kr

Försäkring: 5 361 kr

VA-förbrukning: 7 600 kr

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 10 047 kr

ELFÖRBRUKNING 17 000 kWh/år

NÄTBOLAG Skånska energi

ELLEVERANTÖR Skånska Energi

BOENDEKOSTNADSKALKYL Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

BANKKONTAKT Marianne Jönsson, Sparbanken Skåne, 046 -162317, marianne.jonsson@sparbankenskane.se

ÖVRIGT

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Stångby ligger vackert beläget ca 3 kilometer norr om Lund. Byn har gamla anor och består av två mindre byar. Stångby Kyrkby vars namn kommer från Stångby kyrka som uppfördes redan på 1100-talet och den större tätorten som har fått sitt namn efter järnvägsstationen, Stångby Stationsby som är det vi idag kallar för Stångby.

Stångby är en av de orter i Lunds kommun som vid sidan av staden planeras att växa mest. Kommunen arbetar för hållbar utveckling och Stångby har hög potential med sitt läge och miljövänliga kommunikationsmöjligheter.

SKOLOR OCH BARNOMSORG I Stångby finns Kulparkskolan F-3 samt Prästängsskolan 4-6. Stångby tillhör skolområde Lerbäck/Stångby som består av Lerbäckskolan med förskoleklass till årskurs nio, Oskarskolan med förskoleklass till årskurs två, Vallkärra skola med förskoleklass till årskurs sex, Håstads skola med förskoleklass till årskurs tre samt Kulparkskolan med förskoleklass till årskurs tre såklart. Dessutom ingår förskolorna Holken, Kobjer, Forsbergs Minne, Tornastugan, Tåget, Stormhatten och Håstad Förskola.

KOMMUNIKATION I dag finns mycket goda förbindelser med Pågatåg härifrån till Lund-Malmö/Köpenhamn och Eslöv-Höör. Här finns även bussförbindelser med linje 21 som går mellan Stångby, Lund C och Brunnsög.

NATUR OCH FRITID Stångby ligger vackert lantligt med milsvida slätter.

KULTUR OCH NÖJEN Här finns ett bibliotek.

AFFÄRER OCH RESTAURANG Restaurang Gioia.

ÖVRIGT I Stångby finns en idrotthall, Tornahallen som är hemmarena för idrottsföreningen Torns IF.





JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR En fastighetsmäklares uppgift ska vara en opartisk mellanman och tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen, FML, som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

UPPDRAGSAVTALET Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt FML vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

MÄKLARENS ERSÄTTNING Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknande. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, bestämd till en viss procent av köpeskillingen. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Provisionsrätten uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelser.

OBJEKTSBESKRIVNING Enligt FML ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När objektsbeskrivningen upprättats får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella fel. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i underlaget som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av köpekontraktet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften. Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvar för eventuella fel i en förmedlad fastighet ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit, känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelser, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplöst om, samt att utebliven upplysning om felet/avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Tränga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstenstosck, och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparen att undersöka, samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

BUDGIVNING Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt FML ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna budgivningslista endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri.

KÖPARENS FINANSIERING Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av ett inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. Det förekommer att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka finansieringsförutsättningar du har.

SKRIFTLIGT KÖPEKONTRAKT För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ångra" köpet.

SÄRSKILDA VILLKOR I KÖPEKONTRAKTET Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. Vanligt är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svärvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

VAD INGÅR I KÖPET? I jordabalken definieras vad som är fast egendom (fastighet) och vad som hör till en fastighet (fastighets- och byggnadstillbehör). Det som inte är fast egendom eller fastighets- och byggnadstillbehör är lös egendom och ingår normalt inte vid köp av en fastighet.

Fastighetstillbehör är t ex byggnaden, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank etc. och byggnadstillbehör är t ex badkar, duschkabiner, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsskrivningen ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.

VEM ANSVARAR FÖR FEL? Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktssdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om felet hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett dolt fel. Köparens undersökningsplikt utökas om hen ser tecken på t ex fel på byggnaden eller om fel kan misstänkas p g a skicket. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan det utöka köparens undersökningsplikt.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter köparens tillträde. Om köparen vill återopa att fastigheten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklameras för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGADPAKET MED EN DOLDA FEL-FÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB Även om det är säljaren som

är försäkringstagare har även köparen av byggnaden möjlighet att anmäla dolda fel-krav direkt till Anticimex Försäkringar. Om du som köpare upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation av felet till säljaren. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänts på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket. Skadeanmälan gör du på www.anticimexforsakringar.se Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen när du Anticimex på skador@anticimexforsakringar.se eller tel 020-170 90 90. Reklamation av själva besiktningen görs till det företag som utfört besiktningen, dvs Anticimex eller OBM.

BOENDEKOSTNADSKALKYL Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

REKLAMATION TILL MÄKLAREN Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet eller köpekontraktet.

Ärende om skadestånd prövas i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

ÄNGERRÄTT För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ängerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ängerrätt). Standardformulär för utövande av ängerrätt finns att tillgå hos Konsumentverket, www.konsumentverket.se. Ängerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ängerfristen och gått med på att det inte finns någon ängerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ängerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det är skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ängerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyråen erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

KUNDOMBUDSMAN Vid fundering kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyråen även en Kundombudsman. Kundombudsmannen är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördyjade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER Information om hur Fastighetsbyråen behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/integritetspolicy.



Fastighetsbyrå Lund

Clemenstorget 6, 22221 Lund,
046 - 12 49 90, fastighetsbyran.com/lund
Nila Rezaei, 076-513 50 40
nila.rezaei@fastighetsbyran.se

2026-05-29 15.06



Vill du veta mer om
hur Fastighetsbyrån
behandlar dina
personuppgifter kan
ta del av vår
[integritetspolicy](#) här.