

Underbar 3:a med egen trädgårdslott & balkong


BJURFORS

LUND - CENTRUM

AGARDHSGATAN 3

LUND - CENTRUM

LUND

Agardhsgatan 3

Genomgående trettiotalslägenhet i Kulturkvadranten med högt i tak, lampstuckatur, fiskbensparkett och fint badrum. Hiss och balkong.

UTGÅNGSPRIS ELLER HÖGSTBJUDANDE	4 795 000 kr
AVGIFT	5 803 kr/mån*
ANTAL RUM	3
BOAREA	81 kvm
BYGGÅR	1931
VÅNINGSPLAN	2
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår bredband, elavtal, kabel-tv, vatten och värme. Elschablon /mån 2024 inkl moms tillkommer med 200 kr/mån, regleras sedan i årsskiftet utifrån varje hushålls förbrukning



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

Välkommen till ett boende utöver det vanliga – en charmig och karaktärsfull trea mitt i Lunds mest eftertraktade kvarter. Denna ljusa genomgångslägenhet från 1930-talet bjuder på alla de klassiska attributen man kan önska sig: generös takhöjd, vacker fiskbensparkett, burspråk med utsikt mot Botaniska trädgården och detaljer som lampstuckatur som andas sekelskifte.

Lägenheten har ett fantastiskt läge i Kulturkvadranten, i en välskött fastighet där du har hiss direkt upp till våningsplanet. Från den rymliga balkongen blickar du ut över en grön och rogivande innergård – och som grädde på moset ingår nyttjanderätten till en egen trädgårdslott, perfekt för dig som vill odla eller bara njuta av din egen oas mitt i stan.

De två stora sällsapsrummen ligger i fil, vilket skapar ett härligt flöde och rymd, perfekt för umgänge och middagar.

Bostaden är nyrenoverad med förbättrad el, platsbyggd garderob m.m

Den unika möjligheten att skapa ett helt nytt kök efter egna önskemål gör detta till ett drömprojekt för den som vill sätta sin personliga prägel. Tidigare låg köket i rummet med balkongen, men nu står det redo för din vision, - som en blank canvas! Bostaden var en del av lägenheten bredvid om 9RoK men har nu delats av ägarna av denna, därav att det inte finns kök just nu.

Mycket välskött och vacker fastighet. Föreningen har endast en skuldsättning på 3 405 kr/kvm och där både värme, vatten, elavtal, bredband och tv ingår i månadsavgiften.

Med Botaniska trädgården som granne och stadens puls runt hörnet har du det bästa av två världar – ett lugnt och harmoniskt boende mitt i centrum. Ett hem att trivas i, leva i och längta hem till.

Välkommen att höra av dig för mer information eller för att boka visning – detta är en chans du inte vill missa.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.













“

Denna ljusa genomgångslägenhet från 1930-
talet bjuder på alla de klassiska attributen man
kan önska sig







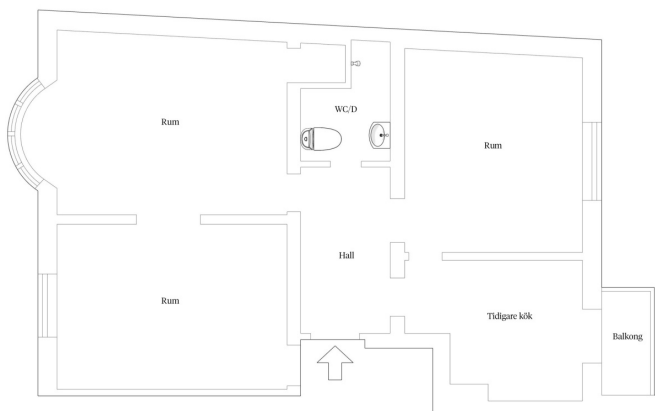




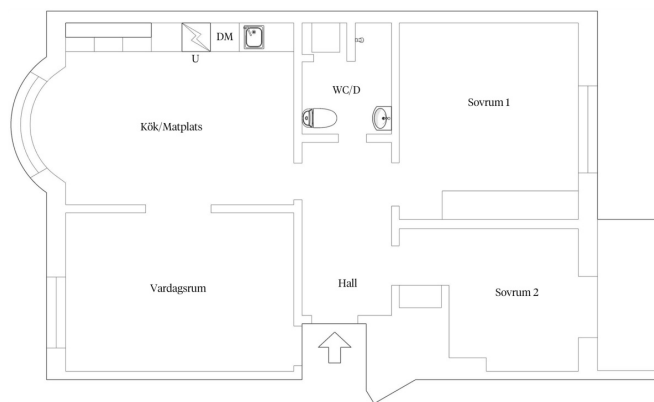




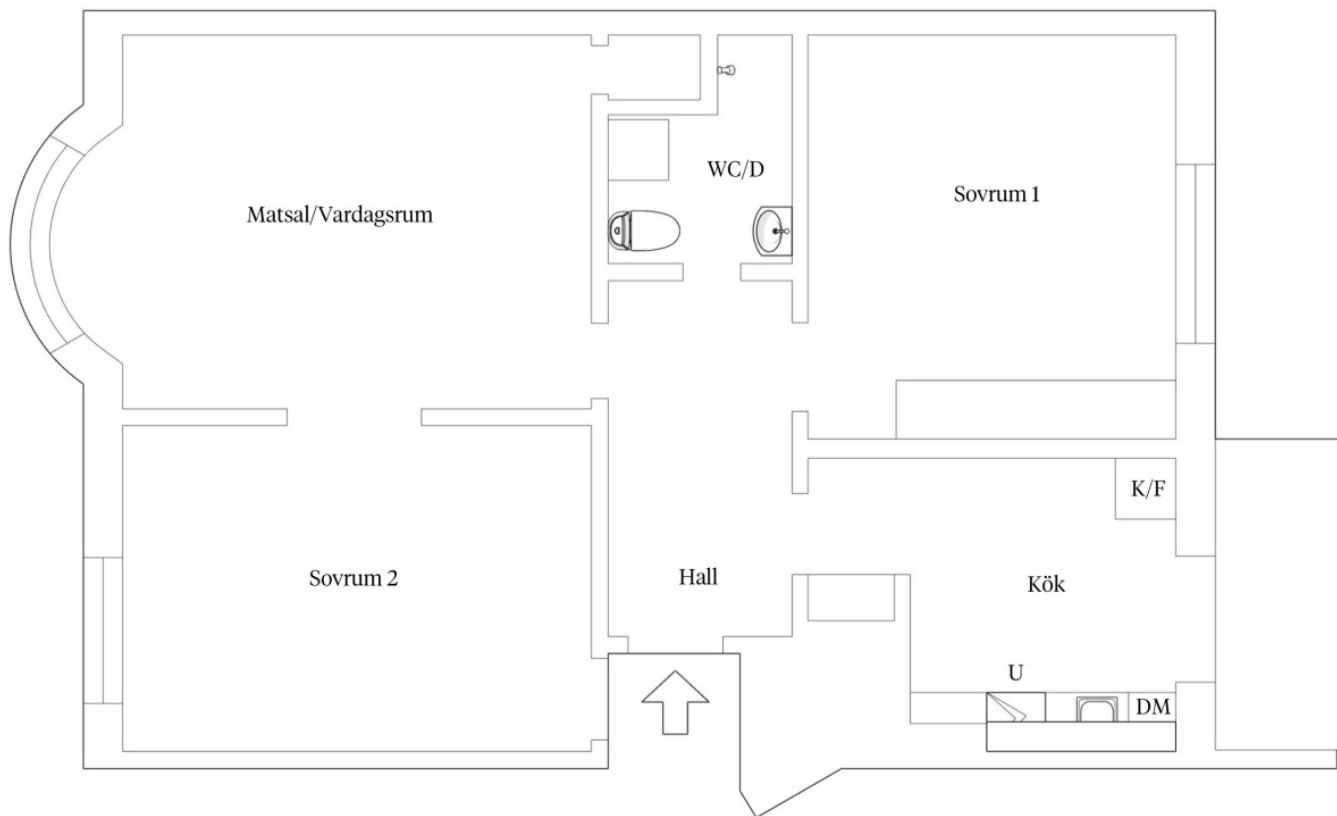




NUVARANDE PLANLÖSNING



ILLUSTRATIONSBild, EJ JURIDISK UTFÄSTELSE



ILLUSTRATIONSBild HUR DET SÅG UT TIDIGARE MED KÖKET, EJ JURIDISK UTFÄSTELSE

Fakta om bostaden

Agardhsgatan 3, Lund
Utgångspris: 4 795 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 3/1101 LUND KOMMUN.

Skattesats 32.71%

ADRESS

Agardhsgatan 3, 22351 Lund

VÅNING

2 av 5.
Hiss finns.

ANTAL RUM

3 rum och kök varav 1 sovrum.

BOAREA

81 kvm.

Areakälla: Areauppgifter enligt föreningen

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 5 803 kr/månad.
I avgiften ingår bredband, elavtal, kabel-tv, vatten och värme.
Elschablon /mån 2024 inkl moms
tillkommer med 200 kr/mån, regleras

sedan i årsskiftet utifrån varje hushålls förbrukning
Andel av årsavgift: 9.2848%
Andel i föreningen: 9.51044%
Överlåtelseavgift: 1 470 kr
Överlåtelseavgift betalas av: köparen
Pantsättningsavgift: 588 kr
Bostadsrätten är inte pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd
Energiklass: E
Energiprestanda: 133 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

220 337 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 mot den fina innergården.

Alla lägenheter har förutom den stora gemensamma trädgården en egen trädgårdslott som upplåts med nyttjanderätt.

ÖVRIGT

Lgh nr enl ekonomisk plan: 3

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Ekmansgården, org.nr. 745000-0604.
Föreningen bildades 1931.

10 lägenheter varav 9 ingår i "hustomtesystemet"

Man ansvarar efter ett rullande schema om 14 dagar i taget för en enklare skötsel av brf's gemensamma saker, tex glödlampsbyte, ev snöskottning o dyl.

Föreningens tomt är friköpt.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.
Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande. Föreningen har inga regler gällande ägarandelar, hittills har det varit 50/50. Styrelsen meddelar att de får ta styrelsebeslut på detta om det blir aktuellt.



FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

FÖRENINGENS EKONOMI

Det finns inga planerade avgiftshöjningar i dagsläget (kontrollerat 2025-04-15). Årsavgifterna höjdes 2024-01-01 med 24%. SBC sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Gjorda renoveringar:
1997: Fjärrvärme installerades
2003/2004: Rörstammar kök
2005/2006: Omläggning yttertak
2007: Rörstammar badrum, relining
2009: Nya större balkonger
2010: Renovering av elsystem i källaren
2013: Byte radiatortermostater
2024: Lunds Nation har slutfört sin nybyggnation på sin innergård under 2024. För föreningens del har detta

inneburit att planket bytts ut och att plankdörren mellan fastigheterna flyttats, vilket i sin tur lett till att nationen låtit gjuta en ny plattgång på föreningens innergård. Relining har genomförts i badrummet i lägenhet 1301.

Planerade renoveringar:
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

BYGGNAD

Byggnadstyp: Flerfamiljshus
Byggår: 1931

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Till bostaden hör ett förråd i källaren.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger inte marken.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

BILPLATS

Inga p-platser eller garage finns för uthyrning inom föreningen.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Det finns en fin välutrustad tvättstuga i källare. Ett enklare hobby/verkstadsutrymme i källare.

TV OCH INTERNET

kabel-TV och bredband via Tele2 (100/10 mbit/s) ingår i avgiften

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Brf har 2 gemensamma trädgårdsdagar per år.

NUVARANDE ÄGARE

Carl Hagerling, Catharina Hagerling

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av 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.

A photograph of a modern interior space, likely a staircase or a large hall, with large windows and contemporary lighting fixtures. The image is part of a larger advertisement layout.

SEB

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 Lexly.

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 boendekostnadskalkyl - 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 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 och inte till den enskilde fastighetsmäklaren.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr
Enspecta: 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: 600 kr
Annonsering Tilläggsprodukt: 10-30 %
- **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



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 mäklarföretag. 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 köpklara 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 | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors