

Ljust och rymligt radhus i tre plan


BJURFORS

RÅBYLUND

AGRONOMVÄGEN 23

RÅBYLUND

LUND

Agronomvägen 23

Smakfullt BR-radhus med ljusa sociala ytor och genomgående hög standard med fokus på funktionalitet, komfort och kvalitet.

UTGÅNGSPRIS	4 750 000 kr
AVGIFT	8 450 kr/mån*
ANTAL RUM	5
BOAREA	158 kvm
BYGGÅR	2017
BALKONG	Balkong finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår kallvatten, parkering, sophämtning & bostadsrättstillägg.



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

Nu ges möjligheten att förvärva detta välplanerade BR-radhus på attraktivt läge i expansiva Råbylund. Här erbjuds ett modernt och energismart boende i tre plan med genomgående ljusa materialval och generösa ytor för både familjeliv och sociala sammanhang. Kombinationen av nyproduktionens bekvämligheter och den genomtänkta planlösningen skapar ett hem att trivas i under lång tid framöver.

Entréplanet präglas av en öppen och social planlösning där kök och vardagsrum samspejar på ett naturligt sätt. De stora fönsterpartierna och utgången mot trädäcket och trädgården ger ett fint ljusinsläpp och suddar ut gränsen mellan inne och ute under årets varmare månader. Köket är stilrent inrett i tidlöst vitt med gott om förvaring, generösa arbetsytor och plats för större matgrupp intill fönstret. Vardagsrummet erbjuder härliga umgängesytor med plats för större soffgrupp och flexibel möblering. På entréplanet finns även ett helkaklat badrum med dusch samt praktisk tvättavdelning med bra förvaring.

På andra våningen väntar tre välplanerade sovrum, ett allrum som passar perfekt som TV-rum, lekyta eller arbetsplats samt en praktisk klädkammare. Här finns även ett rymligt och stilrent badrum med dusch. Från två av sovrummen nås den härliga balkongen i sydvästläge där man kan njuta av eftermiddags- och kvällssol.

Översta våningen erbjuder ett fantastiskt inrett vindsplan med imponerande rymd och fint ljusinsläpp från flera takfönster. Här finns stora möjligheter att skapa ytterligare sovrum, hemmakontor eller en generös social yta beroende på familjens behov. Ett perfekt våningsplan för den större familjen eller för dig som önskar flexibla ytor över tid.

På framsidan finns egen uppfart med plats för bil direkt vid entrén och på baksidan väntar en lättskött trädgård med stort trädäck, gräsyta och plats för både grillkvällar och avkoppling.

Råbylund är ett av Lunds mest populära och snabbast växande områden med fokus på familjeliv, grönska och



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





trivsel. Här bor man med närhet till parker, lekplatser, promenadstråk och det uppskattade sjöområdet. Området erbjuder förskolor, skolor och god service samtidigt som man enkelt tar sig in till centrala Lund via välutbyggda cykelvägar och smidiga bussförbindelser.

Ett modernt och lättskött boende med genomgående hög standard, fina sociala ytor och ett attraktivt läge i ett av Lunds mest efterfrågade områden. Varmt välkommen på visning!



Interiör:

Entréplan:

Välkomnande hall med grå klinker på golvet och vitmålade väggar. Här finns praktisk förvaring i garderober samt gott om plats för avhängning.

Det ljusa och rymliga vardagsrummet erbjuder generösa sällskapsytor med ekparkett och ljusa väggar kompletterat av en tapetserad fondvägg som skapar karaktär. De stora fönsterpartierna och utgången mot trädäcket och trädgården ger ett fint ljusinsläpp och en naturlig förlängning av bostaden under årets varmare månader. Här finns gott om plats för både större soffgrupp och socialt umgänge.

Köket är stilrent och funktionellt med inredning från Marbodal, vita luckor, grå laminatbänkskiva och vitt kakel ovan arbetsytorna. Den öppna planlösningen mot vardagsrummet skapar en social och modern känsla samtidigt som matplatsen rymmer 6-8 personer. Köksutrustningen består av induktionshäll, varmluftsugn, mikro, kyl, frys, spisfläkt och diskmaskin. Ugn och diskmaskin byttes ut hösten 2024 och är från Electrolux. Övriga vitvaror är från byggåret 2017.

Badrummet på entréplanet är helkaklat med grå klinker och vita kaklade väggar. Här finns dusch med glasväggar, toalett, handdukstork, handfat med kommod från Marbodal samt praktisk tvättavdelning med tvättmaskin från Cylinda och torktumlare från Electrolux som byttes ut hösten 2025.

2:a plan:

På det andra planet finns idag tre välplanerade sovrum samt ett allrum som med enkelhet kan göras om till ytterligare ett sovrum för den som önskar. Samtliga rum har ekparkett och vitmålade väggar som tillsammans skapar en ljus och enhetlig känsla. Det största sovrummet erbjuder praktisk förvaring i skjutdörrsgarderob.

Här finns även en klädkammare samt ett stilrent badrum med grå klinker och vit/grått kakel på väggarna. Badrummet är utrustat med dusch, toalett, handdukstork, badrumsskåp samt handfat med kommod.

Den härliga balkongen i sydvästläge nås från två av sovrummen och erbjuder en perfekt plats för att njuta av eftermiddags- och kvällssolen.

3:e plan:

Överst i huset väntar ett imponerande allrum med generös takhöjd och fint ljusinsläpp från flera takfönster. Här skapas en luftig och flexibel yta som passar perfekt som TV-rum, lekrum, hemmakontor eller extra vardagsrum. Rummet har ekparkett och vitmålade väggar och erbjuder stora möjligheter för den större familjen då ytan enkelt kan byggas om till två sovrum och ett mindre allrum om behov finns.



ROBERT CAPA fotografier 1932-54

14/5-10









“

På entréplanet finns ett helkaklat badrum med dusch samt praktisk tvättavdelning med bra förvaring.







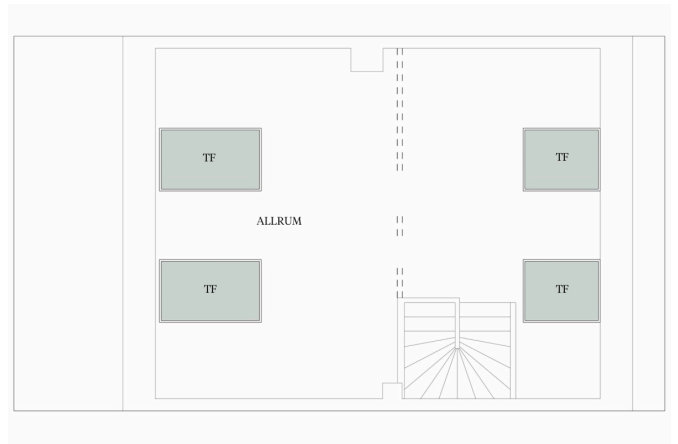




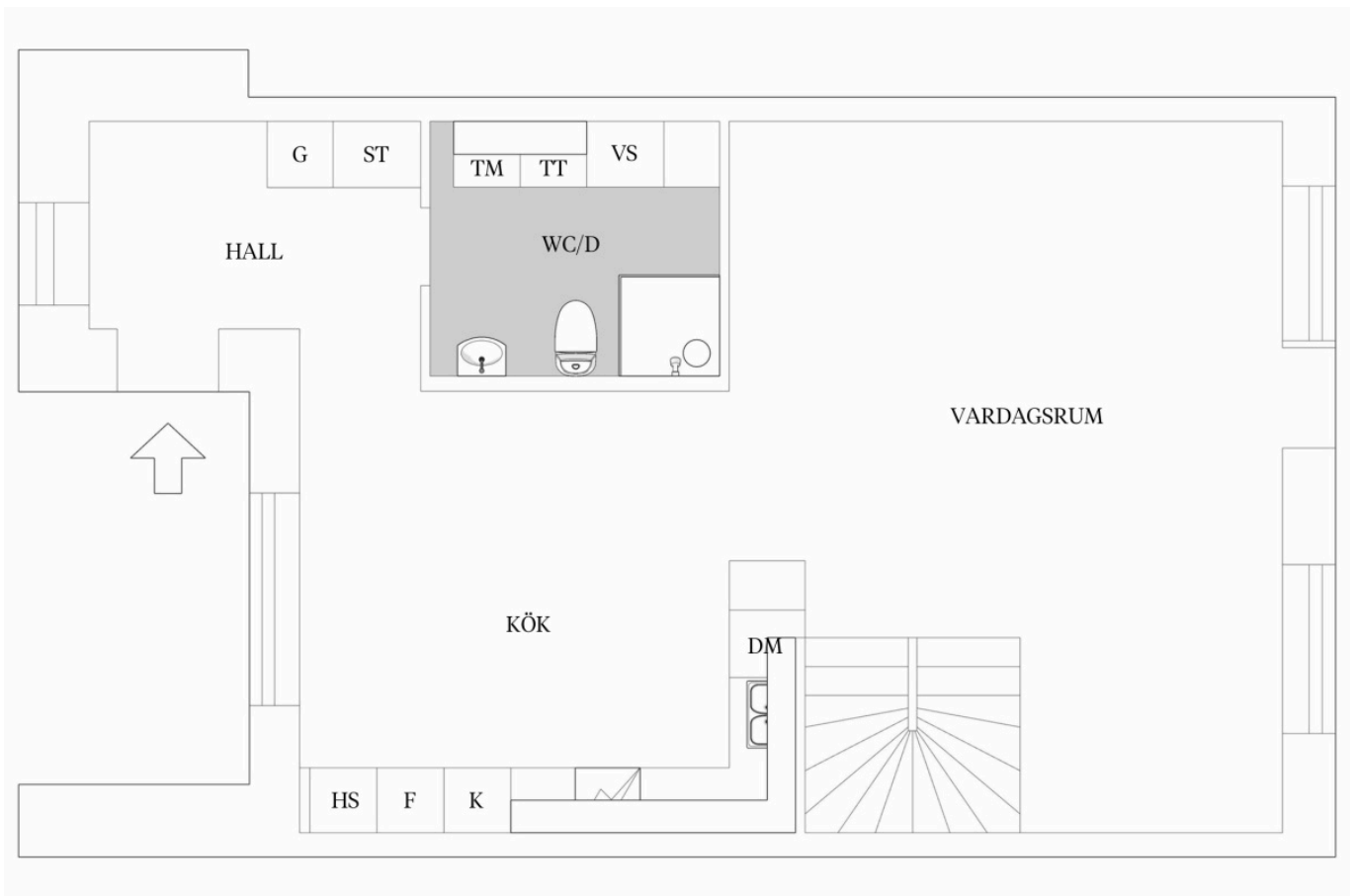




ÖVRE PLAN



VINDSPLAN



ENTRÉPLAN

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Agronomvägen 23, Lund
Utgångspris: 4 750 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 11 LUND KOMMUN

Skattesats 32.712 %

ADRESS

Agronomvägen 23, 224 80 Lund

ANTAL RUM

5 rum och kök varav 3 sovrum.

BOAREA

158 kvm.

Areakälla: Uppgifter enligt bostadsrättsföreningen

Enligt föreningens lägenhetsutdrag: 6 rok

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 8 450 kr/månad.

I avgiften ingår kallvatten, parkering, sophämtning & bostadsrättstillägg.

Andel av årsavgift: 6.55439 %

Andel i föreningen: 5.6872 %

Överlåtelseavgift: 1 480 kr

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 592 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden utöver månadsavgift 2 500 kr/månad, fördelas enligt följande:
Hushållsström: 2 500 kr

Driftskostnader och elförbrukning är inhämtade från säljaren och bör endast ses som en uppskattning. Kostnaden kan variera och baseras på förbrukning och avtal.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd

Energiklass: C

Energiprestanda: 86 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

1 304 807 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.

Framsida med bilplats i sydväst samt baksida med trädgård i nordost. Tomten är upplåten med bostadsrätt.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Råby Park 1, org.nr. 769631-5576

BRF Råby Park 1 är en äkta bostadsrättsförening med 16 lägenheter i Lund. Föreningen bildades år 2016.

Möjlighet finns att inreda vinden till en tredje våning om det inte är gjort. Andelstalet kommer då att räknas om enligt föreningens stadgar.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 16

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

Tillåter delat ägande: Föreningen

invänder principiellt inte mot delat

ägande men förbehåller sig rätten att ta ställning till det från fall till fall.

FÖRSÄKRINGAR

Fullvärdesförsäkring via Länsförsäkringar.



I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna och ansvarsförsäkring för styrelsen.

FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av SBC.

Avgifterna sänktes inför årsskiftet 2025/2026 med 5 % givet god ekonomi. Eventuell justering inför 2027 är inte planerad/beslutad om (kontrollerat 2026 -03-20).

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Planerade renoveringar (kontrollerat 2026-03-20):

Fasadmålning kommer att ske under perioden april - oktober 2026.

BYGGNAD

Byggår: 2017
Ventilation: Mekanisk till- och frånluft med värmeväxling.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Friliggande förråd i trädgården

RENOVERINGAR LÄGENHETEN

2018 Trädäck utbyggt
2018 Förråd isolerat
2018 Installerat eluttag i förråd
2019 Inrett vinden
2020 Stengång anlagd på baksidan

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

BILPLATS

En parkeringsplats på uppfart vid huset samt en parkeringsplats vid gemensam parkering
Hushållen disponerar 2 parkeringsplatser per hushåll, ytterligare 2 gästparkeringar disponeras gemensamt av föreningens medlemmar.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Gemensamt uterum på gård.

TV OCH INTERNET

Fiber. Föreningen är ansluten till Lunds

stadsnät (Zmarket). Varje bostadsrättsinnehavare väljer därefter tjänsteleverantör efter eget tycke.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Information som berör föreningen är inhämtad via årsredovisning, stadgar och kontakt med föreningen. Avvikelse 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

María Bäckström, Joshua Ounsted

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 kallad dolt bud.

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



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**
Annonsering: 600-1 550 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Ersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring
- **SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN**
Ersättning 400 kr

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.

lund@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors