

Charmig etta på populära Sofiaparken!


BJURFORS

SOFIAPARKEN

SOFIAPARKEN 2D

SOFIAPARKEN

LUND

Sofiaparken 2D

UTGÅNGSPRIS	1 595 000 kr
AVGIFT	1 221 kr/mån*
ANTAL RUM	1
BOAREA	22.6 kvm
BYGGÅR	1954
VÅNINGSPLAN	2
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår vatten och värme. Obligatoriska tillägg tillkommer för fastighetskötsel/städ om 264 kr/mån, förvaltning om 448 kr/mån, grundavgift avfallshantering om 42 kr/mån, TV/internet/telefoni om 152 kr/mån samt prel. elavgift om f.n 276 kr/mån.



ANSVARIG MÄKLARE

Joel har jobbat som mäklare på Bjurfors sedan 2016 och har under åren skapat sig en god lokalkännedom och ett brett kontaktnät av säljare och köpare. Han trivs i högt tempo och har via sitt förflutna på fotbollsplanen blivit en målmedveten mäklare med mycket driv. Joels fokusområde är bostadsrätter i Lunds tätort.

JOEL TINGFORS

Fastighetsmäklare / Partner
0701-641921
joel.tingfors@bjurfors.se

Välkommen

Välkommen till denna välplanerade och trivsamma etta om 22,6 kvm, belägen i populära Sofiaparken i Lund - ett perfekt boende för studenten som söker ett yteffektivt hem med låg avgift och närhet till universitetet.

Bostaden erbjuder ett ljust och luftigt allrum med generöst ljusinsläpp från det stora fönsterpartiet. Här ryms både soffa, säng och matplats på ett naturligt sätt, vilket skapar en social och funktionell yta för både studier och avkoppling. Den smarta planlösningen gör att varje kvadratmeter utnyttjas optimalt. Intill fönstret finns en trivsam matplats r - perfekt för middagar med vänner eller en lugn studiestund i dagsljus.

Köksdelen är kompakt men välutrustad med goda arbetsytor och förvaring. Här finns allt som behövs för vardagens matlagning i ett stilrent och praktiskt utförande. Den öppna dispositionen mot rummet bidrar till en social känsla och gör bostaden mer rymlig.

Sovdelen är avskild på ett smart sätt och erbjuder en rofylld plats för vila, med plats för säng och tillhörande möblemang. Förvaringsmöjligheterna är goda tack vare garderober i anslutning till hallen.

Badrummet är helkaklat i ljusa toner och utrustat med dusch, wc och handfat - ett fräscht och lättskött utrymme.

Ytterdörren är en säkerhetsdörr vilket ger bättre villkor till din hemförsäkring.

Lägenheten ligger i ett lugnt och grönt område med närhet till både parker och goda kommunikationer. Här bor du med cykelavstånd till Lunds universitet, centrum och nationerna, vilket gör detta till ett idealiskt studentboende.

Sammanfattningsvis är detta en mycket välplanerad och hemtrevlig etta med låg avgift och alla bekvämligheter som behövs för ett smidigt studentliv i Lund. Varmt välkomna på visning.

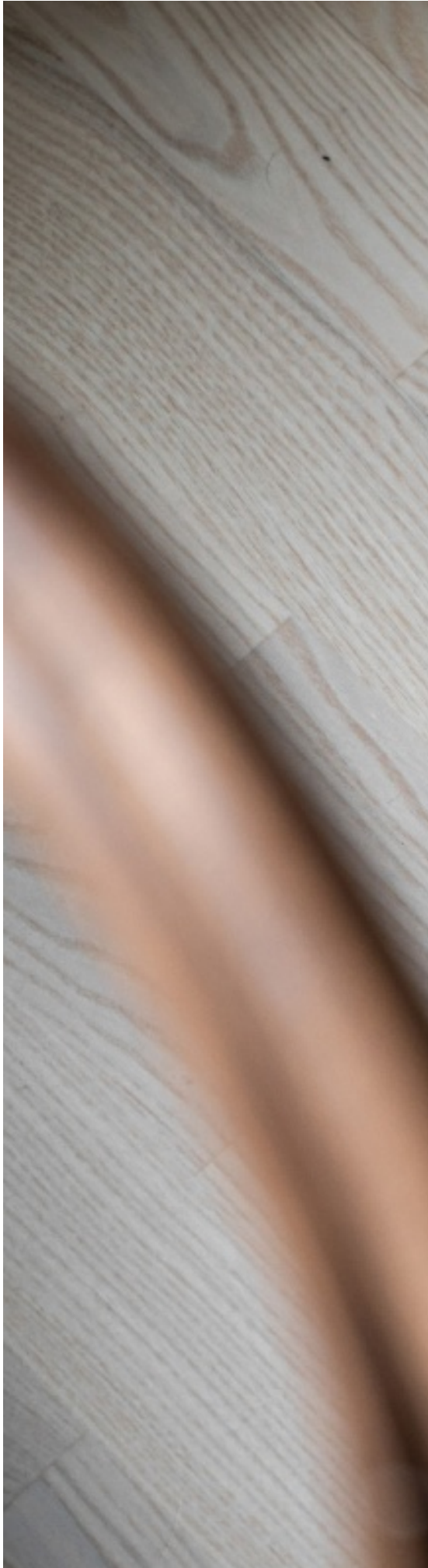


Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.











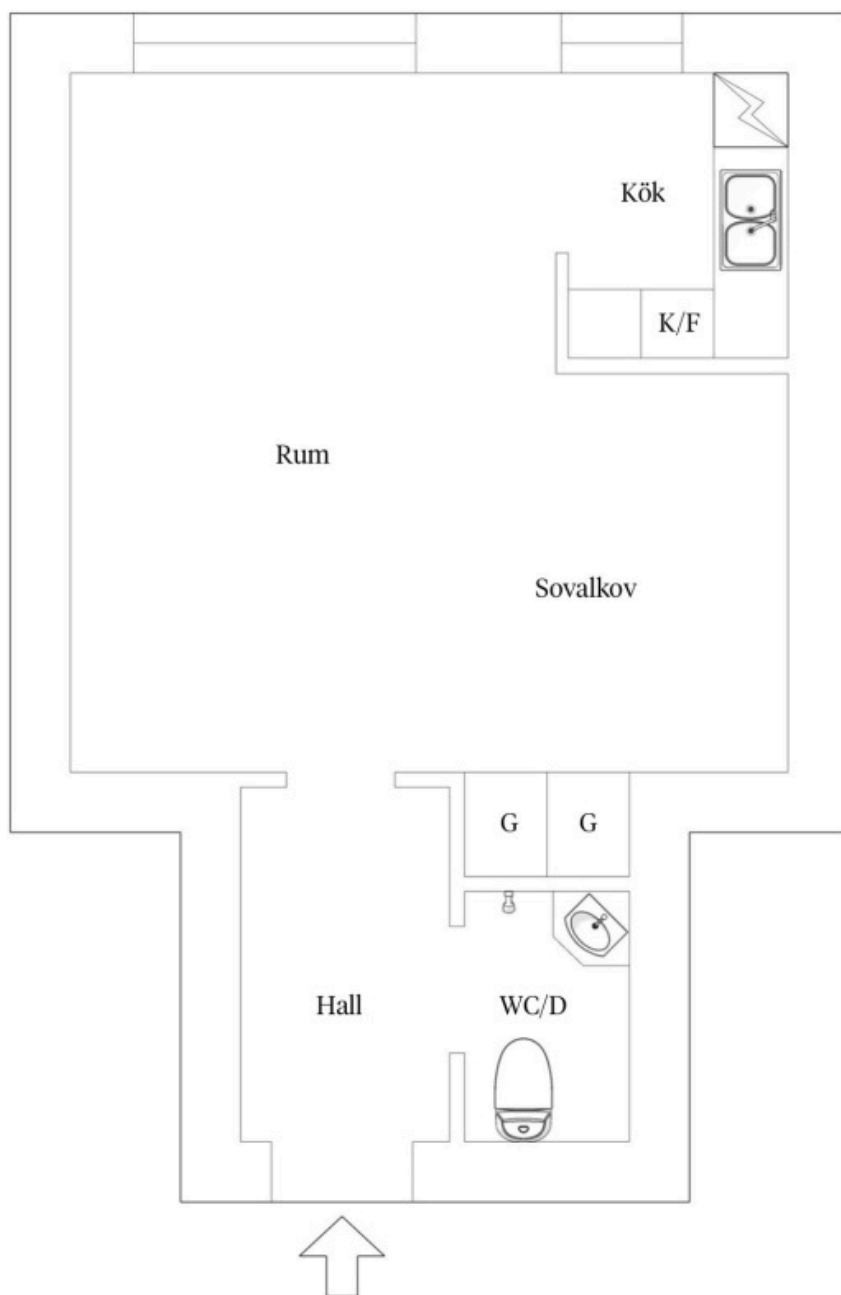


“

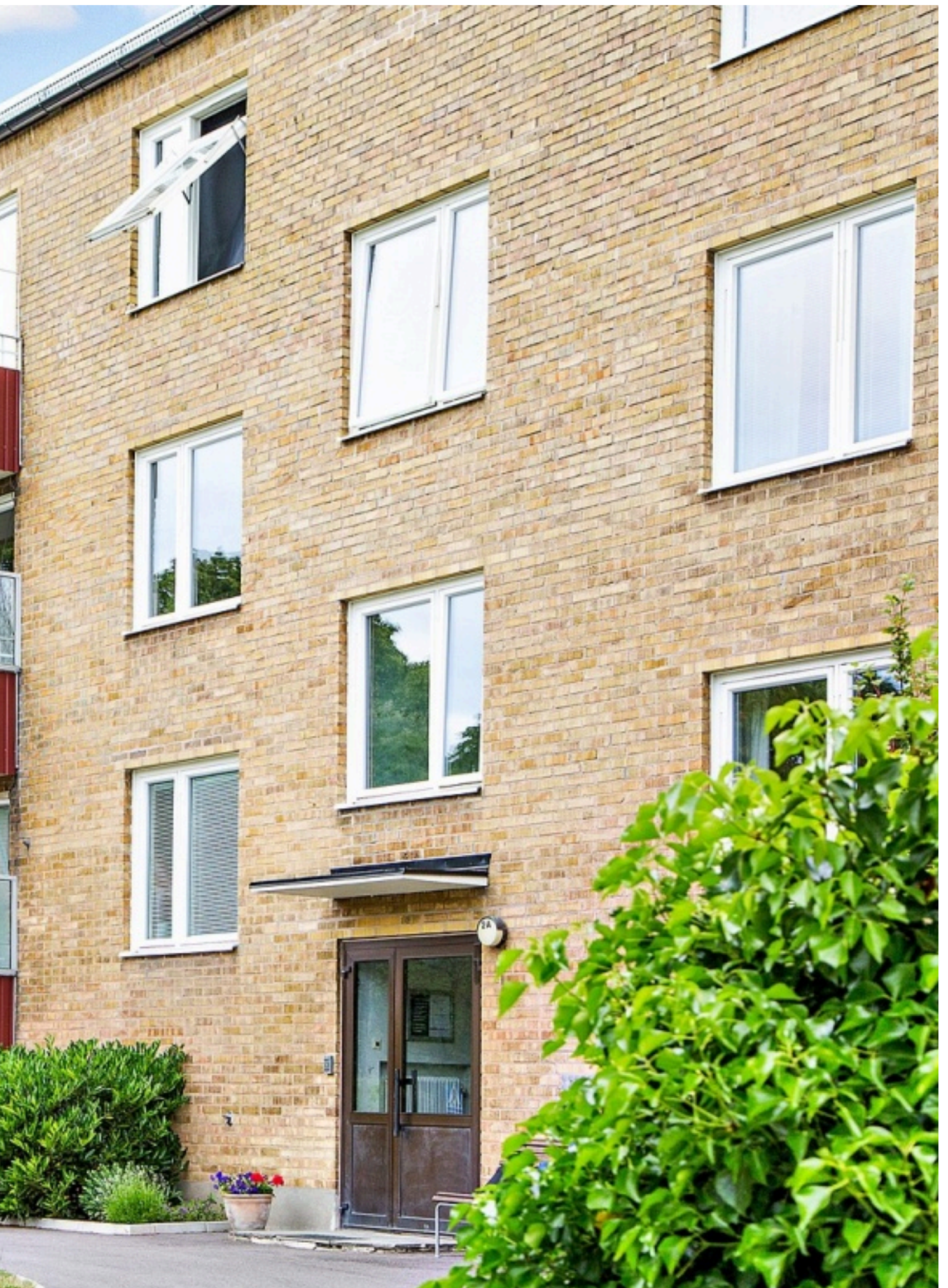
Mycket välplanerad och hemtrevlig etta med
låg avgift och alla bekvämligheter











Fakta om bostaden

Sofiaparken 2D, Lund
Utgångspris: 1 595 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 26 LUND KOMMUN

Skattesats 32.712 %

ADRESS

Sofiaparken 2D, 222 41 Lund

VÅNING

2 av 3.

ANTAL RUM

1 rum och kök.

BOAREA

22.6 kvm.

Areakälla: Uppgifter enligt bostadsrättsföreningen

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 1 221 kr/månad.

I avgiften ingår vatten och värme.

Obligatoriska tillägg tillkommer för fastighetsskötsel/städ om 264 kr/mån, förvaltning om 448 kr/mån, grundavgift avfallshantering om 42 kr/mån,

TV/internet/telefoni om 152 kr/mån samt prel. elavgift om f.n 276 kr/mån.

Andel av årsavgift: 0.68313 %

Andel i föreningen: 0.68316 %

Överlåtelseavgift: 1 480 kr

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 592 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd

Energiklass: C

Energiprestanda: 65 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

37 262 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.

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Föreningen har en trivsamt utemiljö med gräsytor samt odlingslådor som alla

medlemmar kan anmäla sitt intresse för. Det finns en stor trädgård på husets östra sida och en mindre stor trädgård på husets västra sida med en berså.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Norrbacken, org.nr. 745000-1370

Brf Norrbacken är en äkta förening som bildades 1954 och består av 54 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt.

Föreningen anordnar gemensamma trädgårdsdagar två till tre gånger per år som inte är obligatoriska men du som medlem förväntas att delta.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 54

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

Tillåter delat ägande: Föreningen

accepterar delat ägande för makar, registrerade partner och sambor enligt sambolagen. Delat ägande mellan

förälder/barn godkänns bara för

enrumslägenheter. Delägarskapet ska vara att den boende (oftast barnet) ska

äga minst 10%.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne och i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. De boende behöver själva teckna en hemförsäkring med eget bostadsrättstillägg.

FÖRENINGENS EKONOMI

I dagsläget finns inga beslut om avgiftsförändringar, men styrelsen följer ett flerårsbudget vilket kan kräva framtida avgiftshöjningar enligt styrelsen. Budget för 2027 justeras under hösten 2026 (kontrollerat 2026-04-27).

Ekonomisk förvaltare är SBC.

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och ett schabloniserat belopp läggs på månadsavin. Avläsning och avräkning görs en gång per år och man betalar för sin faktiska förbrukning.

PLANERADE OCH UTFÖRDA

RENOVERINGAR

Utförda renoveringar:

- 2003 - Nya tegel balkar ovanför fönster.
- 2007 - Nya vattenstammar i kök och badrum.
- 2012 - Renoverades tvättstugorna.
- 2014 - Nytt tak, södra gaveln renoverades.
- 2014 - Renovering av balkonger.
- 2024 - Renovering av fasad - södra gavel.
- 2016 - Modernisering av värmesystemet.
- 2017 - Nya säkerhetsdörrar
- 2017 - Underhållsspolning och granskning
- 2017 - Asfalt norra och södra gavel, carport och parkeringsplats.
- 2019 - Underhåll låssystem samt byte av låscylindrar
- 2020 - Byte av belysning (i allmänna utrymmen) till energieffektiva LED-lampor.
- 2021 - Installation av solceller
- 2021 - Rengöring av ventilationssystem (självdtag) - OVK
- 2022 - Ny tvättmaskin
- 2022 - Energideklaration/energikartläggning
- 2022 - Underhållsspolning och granskning av avloppsstammar
- 2023/2024 - Renovering av avloppsstammar (relining)
- 2024 Underhåll miljöhus
- 2025 Installation av 12 laddplatser (11 kW/22 kW)

Planerade renoveringar (hämtat från årsredovisning 2025):

- 2026 Granskning/byte av värmeelement
- 2026 Underhåll undercentral
- 2026 Underhåll utrustning tvättstugor
- 2027 Renovering trapphus/entré
- 2027 Skärmtak över entré
- 2027 Underhåll fasad (tegel och sockel)
- 2077 Byte av elinstallationer (ej i lägenhet)
- 2027 Renovering/byte av garageportar
- 2027 Rengöring av ventilationssystem (självdtag) - OVK
- 2027 Renovering styrelserum
- 2029 Underhåll miljöhu
- 2031 Underhåll entré- och källardörrar
- 2032 Radonmätning
- 2032 Energideklaration

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2064. För mer information vänligen se årsredovisning.

BYGGNAD

Byggnadstyp: Flerbostadshus
Byggår: 1954
Ventilation: Självdrag.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Till bostaden hör två källarförråd. Ett större och ett lite mindre.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

BILPLATS

I föreningen finns nedan parkeringsalternativ:

- 10 garageplatser som kan hyras till en kostnad om ca 500 kr/månad. I dagsläget är ingen garageplats ledig och två personer står i kö.
 - 12 carport-platser som kan hyras till en kostnad om ca 270 kr/månad. I dagsläget finns det två lediga platser.
 - Det finns även 1 parkeringsplats som kan hyras till en kostnad om ca 200 kr/månad. I dagsläget är platsen upptagen och en person står i kö.
- Kösystem tillämpas för samtliga platser (kontrollerat 2026-04-27).

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Det finns tre cykel förråd och två stycken tvättstugor med torkrum. I källaren finns även hobbyrum och plats för barnvagnar i samtliga trapphus. Tvättstuga finns beläget i källaren, nås från samma trappuppgång. Till varje lägenhet tillhör ett förråd och ett

matförråd. Förråden finns i källaren.

TV OCH INTERNET

Föreningen har ett grupp avtal med Tele2 för bredband och kabel-tv. Tillkommer som ett obligatoriskt tillägg på månadsavgiften. Bredband 50/10 Mbit/s ingår, men hastigheten kan uppgraderas om man önskar då huset sedan april 2026 även är kopplat via fiber till Lunds Öppet Stadsnät, så vill man välja en annan leverantör så kan man göra detta nu.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Samtlig information har inhämtats genom årsredovisningen, stadgar och kontakt med föreningen. Avvikelser kan förekomma och som köpare uppmanas du själv att ta kontakt med föreningen, framför allt om något är av extra betydelse för dig som köpare.

FÖRENINGENS HEMSIDA

<https://norrbacken.bostadsratterna.se/maklarinformation>

NUVARANDE ÄGARE

Viggo Rafstedt

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 fastighet smäklarlagen 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