

Smart planerad etta med solig balkong


BJURFORS

VÄSTER

LOKFÖRAREGATAN 13A

VÄSTER

LUND

Lokföraregatan 13A

UTGÅNGSPRIS	1 975 000 kr
AVGIFT	1 703 kr/mån*
ANTAL RUM	1
BOAREA	26 kvm
BYGGÅR	1945
VÅNINGSPLAN	2
BALKONG	Balkong finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I månadsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv (basutbud).



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 Lokföraregatan 13A - en ljus och välplanerad etta om 26 kvm med charmiga originaldetaljer, härligt ljusinsläpp och en solig balkong mot grönskande innergård. Här bor du med låg avgift i ett trivsamt område med närhet till både Lunds universitet, nationer, centrum och goda kommunikationer - perfekt för studenten eller förstagångsköparen som vill ha ett smidigt och bekvämt boende.

Bostaden erbjuder ett lättmöblerat allrum med vackert fiskbensparkettgolv, generös takhöjd och stora fönsterpartier som skapar en luftig och inbjudande känsla. Här finns plats för både säng, soffa, matbord och studierna utan att kompromissa med ytan. Från rummet nås den mysiga balkongen med utsikt över lummig innergård - en perfekt plats för morgonkaffet eller sena sommarkvällar i solen.

Det separata köket är smart planerat med god förvaring och arbetsyta samt charmiga detaljer som trägolv och öppna hyllplan. Här finns allt som behövs för vardagen i ett kompakt och funktionellt format. Badrummet är helkaklat och utrustat med dusch och WC.

Den praktiska hallen erbjuder förvaring i klädkammare och ger ett välkomnande första intryck. Lägenhetens genomgående ljusa färgsättning tillsammans med fina materialval och grönskan utanför fönstren skapar ett harmoniskt hem att trivas i från första stund.

På Lokföraregatan bor du i ett lugnt och omtyckt område med cykelavstånd till universitetets olika fakulteter, LTH och centrala Lund. I närområdet finns matbutiker, gym, grönområden och goda bussförbindelser. Ett optimalt boende för dig som söker en stilren, lättskött och prisvärd bostad med allt som behövs för studentlivet i Lund.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





















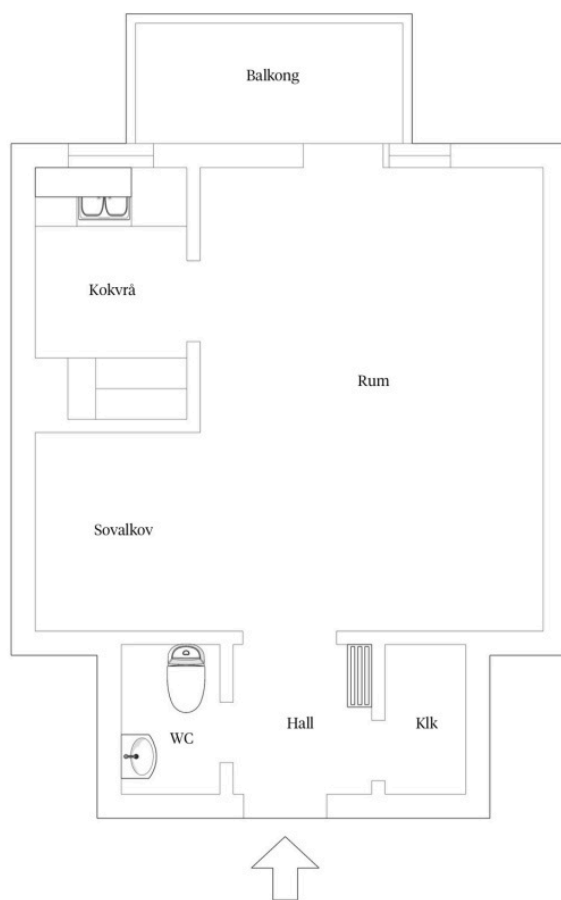








Säljarens bild



Fakta om bostaden

Lokföraregatan 13A, Lund
Utgångspris: 1 975 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 41 LUND KOMMUN

Skattesats 32.712 %

ADRESS

Lokföraregatan 13A, 222 37 Lund

VÅNING

2 av 3.

ANTAL RUM

1 rum och kök.

BOAREA

26 kvm.

Areakälla: Areauppgift 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 1 703 kr/månad.

I månadsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv (basutbud).

Andel av årsavgift: 1.102 %

Andel i föreningen: 1.102 %

Överlåtelseavgift: 1 480 kr

Överlåtelseavgift betalas av: säljaren

Pantsättningsavgift: 592 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd

Energiklass: F

Energiprestanda: 140 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA

NETTOSKULDSÄTTNING

38 078 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, läge sydväst.

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Underbar trädgård med utemöbler och grillmöjligheter.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Ässjan, org.nr. 745000-0620

Brf Ässjan bildades 1945 och består av 45 lägenheter med adresserna Lokföraregatan 13 och Smedjegatan 2. Fastighetsbeteckningen är Ässjan 1 och husen är byggda 1944-1945. Det finns 18 st 1 rok, 15 st 2 rok, 6 st 3 rok samt 6 st 4 rok.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 45

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

Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande, tex 90/10

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår.

FÖRENINGENS EKONOMI

Ekonomisk förvaltning: HSB

Föreningen beslutar om eventuell kommande avgiftsförändringar på budgetmöte i höst (kontrollerat 2026-03-05).



HSB sköter den ekonomiska förvaltningen.

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Utförda renoveringar:

2020 Byter avloppsledning på Lokföregatan.

2015 Spolning av vattenstammar

2014 Nya balkonger

2014 Nytt tak

2010-2013 byttes samtliga maskiner i tvättstugan, byte till säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter samt postboxar

2009 ny fjärrvärmecentral

2008 relining av stammar för spillvatten

2001 renovering av tvättstugor

1994 utbytta stammar, färskvatten (nya kopparrör)

1991 renoverades ytterfönsterna

2022 renoverat några hål på avloppsledningen på Smedjegatan

2022 Fixa golv utanför tvättstugorna/nera i källaren

2023 Nya digitala porttelefoner har installerats på Smedjegatan

2023 Omläggning av stenläggning utanför Smedjegatan 2C

2024 Byte till digitala porttelefoner till Lokföregatan.

Kommande renoveringar (kontrollerat 206-03-05):

Relining av horisontella stammar i källaren planeras ske inom den närmsta tiden.

Föreningen följer en underhållsplan.

BYGGNAD

Byggnadstyp: Flerfamiljshus

Byggår: 1945

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Till bostaden hör ett vinds och ett källarförråd.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

BILPLATS

Föreningen har inga egna parkeringsmöjligheter. Parkering och boendeparkering finns på gatorna runt om.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Det finns 3 tvättstugor i källaren, 2 med

bokning och 1 utan bokning. Här finns tvättmaskin, torktumlare, torkrum och strykrum. Det finns även cykelförråd, festlokal/möteslokal och övernattningslägenhet.

TV OCH INTERNET

Kabel-tv (grundutbud) och bredband via Tele 2, Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget abonnemang för bredband.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

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

Berit Liljeström, Lovisa Liljeström

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 brutit 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