

# Genomgående 2:a mitt i kulturkvadranten!

  
BJURFORS

KULTURKVADRANTEN

LILLA ALGATAN 3B

KULTURKVADRANTEN

LUND

## Lilla Algatan 3B

UTGÅNGSPRIS	2 995 000 kr
AVGIFT	4 216 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	41.5 kvm
BYGGÅR	1860, 1900
VÅNINGSPLAN	1
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

\*I avgiften ingår värme samt kall- och varmvatten. Hushållsel debiteras individuellt och månadsvis.



### 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

På oslagbart läge mitt i centrala Lund, längs en av stadens mest charmiga kullerstengator, välkomnas du till denna välplanerade tvårumslägenhet om 41 kvm på attraktiva Lilla Algatan 3B. Här bor du i hjärtat av den historiska stadskärnan med stadens rika utbud av restauranger, caféer, shopping och universitetets miljöer precis runt hörnet. Fastigheten ligger i en genuin och rofylld innergårdsmiljö som förmedlar den speciella känsla som gjort Kulturkvadranten till ett av Lunds mest eftertraktade områden.

Bostaden präglas av ett härligt ljusinsläpp, generösa fönsterpartier och en genomgående ljus färgsättning som tillsammans med parkettgolven skapar en trivsamt och tidlös atmosfär. Vardagsrummet erbjuder gott om plats för både soffgrupp och matplats, och de stora fönstren ger rummet en luftig och inbjudande känsla. Köket är smart planerat med bra arbetsytor, gott om förvaring och en stilren kontrast mellan vita skåpluckor och ett dekorativt kakel som ger rummet karaktär.

Sovrummet är rofyllt och rymligt med plats för dubbelsäng samt generösa förvaringslösningar i de inbyggda garderoberna. Härifrån blickar man ut mot den grönskande innergården, vilket bidrar till ett lugnt och privat boende trots det centrala läget.

Föreningens gemensamma innergård fungerar som en naturlig oas mitt i staden med flera trevliga uteplatser där medlemmarna kan njuta av lugna stunder och trevliga middagar under sommarhalvåret.

Detta är ett hem för dig som söker charm, funktion och ett svårslaget läge - mitt i centrala Lund, men med en stillsam och idyllisk gårdsmiljö som närmaste granne. Här får du det bästa av två världar.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.































# Fakta om bostaden

Lilla Algatan 3B, Lund  
Utgångspris: 2 995 000 kr

## BOSTADSRÄTT, LGH NR 1001 LUND KOMMUN

Skattesats 32.712 %

## ADRESS

Lilla Algatan 3B, 223 50 Lund

## VÅNING

1 av 3.

## ANTAL RUM

2 rum och kök.

## BOAREA

41.5 kvm.

Areakälla: Areauppgifter 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 4 216 kr/månad.

I avgiften ingår värme samt kall- och varmvatten. Hushållsel debiteras individuellt och månadsvis.

Andel av årsavgift: 8.5316 %

Andel i föreningen: 8.5316 %

Överlåtelseavgift: 1 480 kr  
Överlåtelseavgift betalas av: Köpare  
Pantsättningsavgift: 592 kr  
Bostadsrätten är pantsatt.

## ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd  
Energiklass: E  
Energiprestanda: 134 kWh/kvm och år.

## BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

387 810 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

Mysig innergård med bord och stolar i grönskan.

## GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Fin innergård med utemöbler och grill.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Lundastudenten, org.nr. 716438-9111

Brf Lundastudenten bildades 1988 och innehåller 13 lägenheter fördelade på tre hus med adressen Lilla Algatan 3 i Lund.

Föreningsform: Bostadsrättsförening  
Äkta/oäkta förening: Äkta förening  
Antal lägenheter: 13

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

Tillåter delat ägande: Föreningen godkänner delat ägande, dvs att föräldrar köper en lägenhet och låter sitt barn bo i den. Dock ska den boende äga minst 10%

## FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## FÖRENINGENS EKONOMI

Ekonomisk förvaltning via Bredablick.

Föreningen har inga beslutade avgiftshöjningar i dagsläget men följer inflationen. Beslut om avgiftsförändring

blir aktuell för 2027 tas på höstens budgetmöte inför kommande år (kontrollerat 2026-05-13).

Hushållsel är individuell anpassat och betalas månadsvis- de boende tecknar eget el abonnemang.

#### **PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR**

1992 Byte av tak, röda tegelhuset  
2001 Renovering av fönster, samtliga fastigheter  
2006 Inspektion av stamledningarna.  
Inga kommentarer eller åtgärder  
2008 Helrenovering av gemensam tvättstuga  
2009 Byter av tak m.m. vita gårdshuset  
2012 Dränering runt vita gårdshuset  
2012 Kontroll och byte av termostater i samtliga lägenheter  
2013 Lagning, putsning, och målning av fasader gathuset samt vita gårdshuset  
2015 Byte av fjärrvärmeväxlare och cirkulationspump  
2016 Anslutning till Krafringens fibernät samt fiberdragning till lägenheterna  
2016 Byte av tak, hängrännor och stuprör.  
8 nya takfönster och kupfönster 3 v  
2016 OVK-besiktning  
2016 Spolning, rensning och filmning av delar av avloppsstammarna  
2017 Radonmätning utan anmärkning  
2018 Nya utemöbler  
2018 Spolning nedgrävda dräneringsledningar  
2018 Spolning av nedgrävda avloppsledning. Installation av två nya spolbrunnar  
2018 Ny avfuktare i torkrummet  
2018 Digitalt bokningssystem för tvätttider  
2018 Nyplantering rosor, bambu m.m.  
2018 Nya spaljeer  
2018 Nya trädgårdsmöbler  
2019 Spolning, filmning avlopp utan anmärkning  
2019 Nyplantering rosor, clematis och inköp av krukor  
2019 Inköp brandsläckare och brandvarnare  
2020 Klätterställningar till rosor. Nyplantering av rosor, clematis samt inköp av krukor  
2020 Ommålning av cykelställ  
2020 Installation av belysning till cykelställ  
2020 Diverse målningsarbeten  
2020 Byte av tre takfönster samt ny murad taknock vita gårdshuset  
2020 Inköp av torkskåp  
2021 Installation av takbrygga på gatuhuset

2022 Genomfört energideklaration  
2022 Genomfört första etappen av fönsterrenovering. Varsam renovering med lineoljekitt och linolja med två strykningar  
2023 Inköp av ny torktumlare  
2023 Slutfört ommålning av föreningens samtliga fönster, ytterdörrar samt port  
2023 Ommålning av trapphus och restaurering av trappa i vita gatuhuset  
2023 Ny cirkulationspump och expansionskärl till fjärrvärmesystemet  
2024 OVK-besiktning utan anmärkningar  
2025 Slutfört ommålning av trapphus och tvättstuga röda gatuhuset  
2025 Målat sockel runt vita gatu- och gårdshuset  
2026 Underhållsspolning spillvattenrör

Planerade renoveringar (kontrollerat 2026-05-13):  
Inga större renoveringar i närtid.  
Eventuellt planeras 2026-2027 följande:  
Nya trädgårdsmöbler  
Ny tvättmaskin till i tvättstugan

Föreningen följer en underhållsplan.

#### **BYGGNAD**

Byggnadstyp: Flerfamiljshus  
Byggår: 1860, 1900

#### **ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN**

Till bostaden hör ett källarförråd.

#### **ÄGER FÖRENINGEN MARKEN**

Föreningen äger marken.

#### **UPPVÄRMNING OCH EL**

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

#### **BILPLATS**

Föreningen har inga egna parkeringsplatser. Kommunal parkering.

#### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Det finns begränsat förrådsutrymme, finns inte till alla lägenheter.  
Tvättstuga är beläget i röda gårdshuset i källaren.  
Det finns cykelparkering på innergården med tak.

#### **TV OCH INTERNET**

Fiber via Krafringens stadsnät. Internet, tv och telefoni beställs via zmarket.se och betalas individuellt. Högsta mgbite är 1000.

#### **ÖVRIGT OM FÖRENINGEN**

Sedan våren 2022 sköts städning av trapphus och tvättstuga externt. Förenigen anlitar Bredablick teknisk

förvaltning för skötsel av gård och planteringar.

Föreningen sköter själv den tekniska förvaltningen i samarbete med underleverantörer.

Information som berör föreningen är inhämtad via årsredovisning, stadgar och kontakt med föreningen. Avvikelse kan förekomma och som köpare uppmanas du själv att kontrollera samtliga uppgifter, framför allt om något är av extra stor betydelse för dig som köpare.

#### **FÖRENINGENS HEMSIDA**

[www.brflundastudenten.se](http://www.brflundastudenten.se)

#### **NUVARANDE ÄGARE**

Kristofer Lagerbielke, Fredrik Gustaf Håkan Lagerbielke

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 överlåts 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](http://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](http://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](http://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](mailto:lund@bjurfors.se) | [bjurfors.se](http://bjurfors.se)



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



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://pinterest.com/bjurfors)