

# Mysig och väldisponerad tvåa på Änggatan



BJURFORS

LUND - CENTRUM

ÄNGGATAN 3B

LUND - CENTRUM

LUND

# Änggatan 3B

UTGÅNGSPRIS	2 495 000 kr
AVGIFT	3 601 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	47.7 kvm
BYGGÅR	1938
VÅNINGSPLAN	1
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

\*I avgiften ingår värme, vatten och Kabel-TV (kabel-tv upphör att ingå fr.o.m våren 2027).



## 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 tvåa om 47,7 kvm på attraktiva Änggatan 3B i Lund. Här erbjuds ett ljust och harmoniskt boende med genomgående smakfulla materialval, generösa ljusinsläpp och vackra parkettgolv som löper genom bostaden. Lägenheten har ett lugnt läge med grönskande utsikt och en mysig innergård där du kan njuta av härliga sommarkvällar.

Redan i hallen möts du av en välkomnande känsla med goda förvaringsmöjligheter i flera garderober. Vidare in öppnar bostaden upp sig mot ett luftigt vardagsrum med stora fönsterpartier som skänker ett fint naturligt ljus. Här finns gott om plats för både soffgrupp, tv-möbel, matplats och arbetsyta, vilket gör rummet både socialt och funktionellt. De ljusa väggarna tillsammans med det vackra fiskbenslagda parkettgolvet skapar en tidlös och elegant atmosfär.

Köket är stilrent och välutrustat med vita skåpsluckor, generösa arbetsytor i trä och klassiskt kaklad vägg. Här finns gott om förvaring samt plats för ett mindre matbord vid fönstret där morgonkaffet kan avnjutas med utsikt över grönskan utanför. Köket erbjuder en praktisk planlösning som gör matlagningen både enkel och trivsam.

Sovrummet är rofyllt och ligger avskilt från de sociala ytorna. Här ryms en dubbelsäng och förvaring samtidigt som det stora fönstret ger ett behagligt ljusinsläpp och en lugn vy mot den gröna omgivningen. Ett perfekt rum för vila och återhämtning.

Badrummet är funktionellt disponerat med dusch, wc och förvaringsskåp. Fastighetens stammar renoverades under 1990-talet, vilket innebär att badrummet är uppfört i samband med stamreningen.

Lägenheten präglas av en genomtänkt planlösning där varje kvadratmeter nyttjas på bästa sätt. Här bor du i en trivsam förening med tillgång till en mysig innergård som blir en naturlig samlingsplats under årets varmare månader. Läget på Änggatan är mycket uppskattat med närhet till Lunds stadskärna, universitetet, grönområden, service och goda



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





kommunikationer.

Ett hem som kombinerar charm, funktion och ett attraktivt läge -  
varmt välkommen att upptäcka Änggatan 3B.















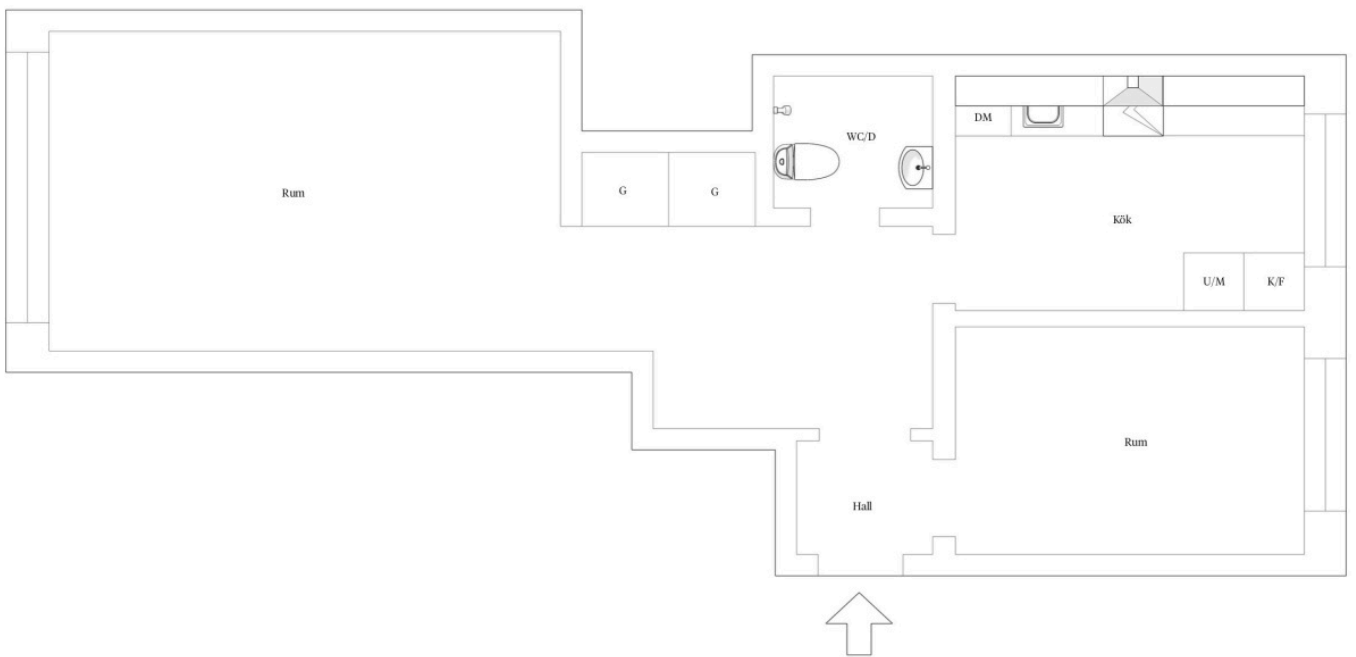












# Fakta om bostaden

Änggatan 3B, Lund  
Utgångspris: 2 495 000 kr

## BOSTADSRÄTT, LGH NR 4 LUND KOMMUN

Skattesats 32.712 %

## ADRESS

Änggatan 3B, 223 59 Lund

## VÅNING

1 av 3.

## ANTAL RUM

2 rum och kök.

## BOAREA

47.7 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 3 601 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten och Kabel-TV (kabel-tv upphör att ingå fr.o.m våren 2027).

Andel av årsavgift: 6.00028 %

Andel i föreningen: 6.12282 %

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

## ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd  
Energiklass: D  
Energiprestanda: 83 kWh/kvm och år.

## BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

288 115 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 gemensam innergård med utemöbler och grill.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf L:a Råby, org.nr. 745000-1479

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-02-15.  
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dammgården 2 .

Föreningsform: Bostadsrättsförening  
Antal lägenheter: 18  
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.  
Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter sk. delat ägande där förälder och barn äger lägenheten tillsammans även om bara barnet skall bo. 90/10 är OK.

## FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. Det ingår inget bostadsrättstillägg och de boende behöver teckna en egen hemförsäkring.

## FÖRENINGENS EKONOMI

Ekonomisk förvaltare är SBC.

Föreningen har i dagsläget inga beslutade avgiftsförändringar (kontrollerat 2026-05-28).

## PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Större renoveringar:



2001-2003 Rörstambyte. Alla badrumsstammar är bytta 2001, samtliga badrum renoverades samtidigt förutom två lägenheter vars badrum redan var renoverade.

2005 Elstambyte

2008 Renovering av balkonger

2008 Omläggning av tak

2008 Omputsning av fasad

2008 Ny tvättmaskin och torktumlare i tvättstugan

2010 Nya källardörrar och postboxar har installerats

2014 Byte av köksstammar - Byte av köksstammar i 5 lägenheter.

2015 Sopstation

2016 Nya branddörrar mot övre vinden

2019 Byte av elcentralen

2021-2022 Ny värmecentral

2022 Underhåll av fasad, tak och balkonger, målning av ytskikt, lagning av spricka i sockel.

2025 Nya porttelefoner

Planerade renoveringar (kontrollerat 2026-05-28):

Inga planerade renoveringar i dagsläget.

I övrigt följs den underhållsplan som tagits fram med SBC.

#### **BYGGNAD**

Byggår: 1938

#### **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 parkeringsplatser. Det finns parkering längs med gatan och i parkeringshus runt hörnet (LKP).

#### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Trappstädning ingår.

#### **TV OCH INTERNET**

Kabel-TV via Tele2 ingår i avgiften (obs, upphör att ingå våren 2027). Medlemmar tecknar eget avtal för bredband.

#### **ÖVRIGT OM FÖRENINGEN**

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.

#### **NUVARANDE ÄGARE**

Ida Bengtsson, Maria Bengtsson, Per Anders Vilhelm Bengtsson

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](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)