Välplanerat gavelradhus med ljus och grönska



BJURFORS

LUND

ÅBRINKSVÄGEN 24

LUND

LUND

Åbrinksvägen 24

Ljust gavelradhus med fyra sovrum, tre badrum och egen avdelning högst upp. Grönskande trädgård och västervänd terrass med skärmtak för långa kvällar.

	7 495 000 kr
AVGIFT	6 992 kr/mån*
ANTAL RUM	5
BOAREA	143.5 kvm
BYGGÅR	2012
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I månadsavgiften ingår kallvatten och bostadsrättstillägg. El, varmvatten och värme läses av månadsvis (individuell mätning och debitering med fjärravläsning. För närvarande är värmen fördelad per andelstal). Obligatorisk tillägg på 230 kr för bredband och tv.



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

I hjärtat av den natursköna S:t Lars parken, med lummiga grönområden och vackra promenadstråk längs Höje å alldeles runt knuten, väntar detta fina gavelradhus om 143,5 kvm. Här bor ni i en alldeles särskild miljö där historiens vingslag möter en grönskande och levande stadsdel. Den anrika parken bjuder på ståtliga träd, slingrande gångstigar och öppna grönytor som skiftar karaktär med årstiderna. Längs Höje å väntar natursköna stråk och rofyllda miljöer som inbjuder till såväl löprundor som stillsamma utflykter.

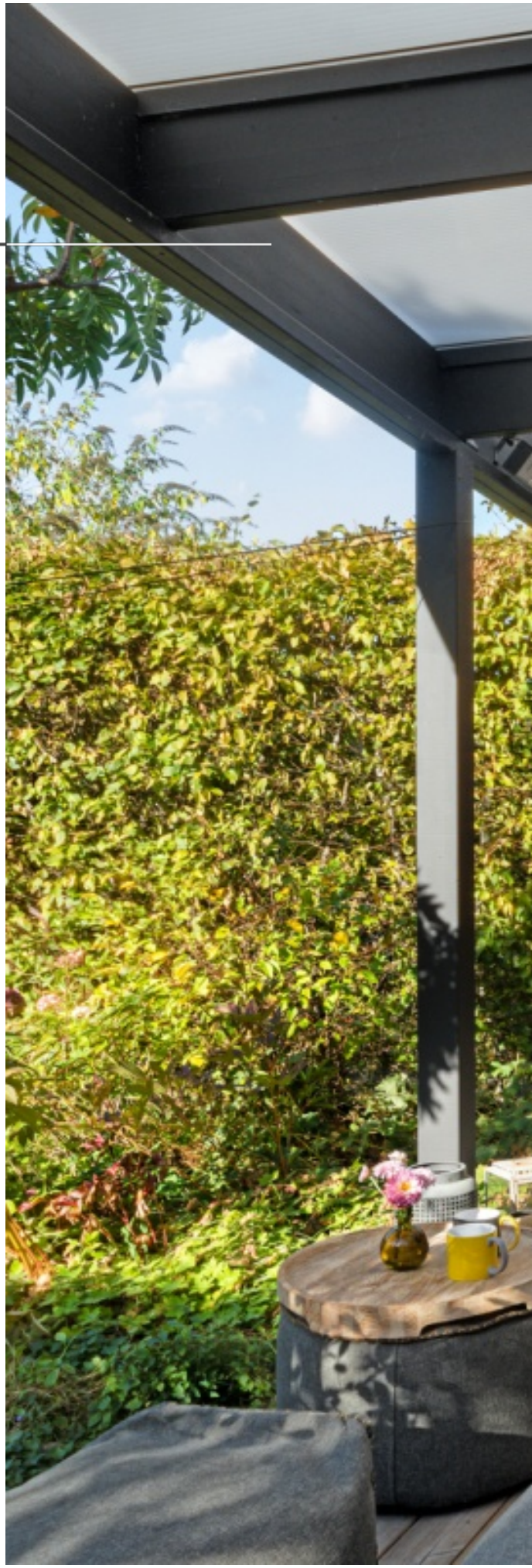
På Åbrinksvägen 24 väntar ett ljust och inbjudande gavelradhus där familjelivets gemensamma stunder får lika mycket utrymme som behovet av en egen vrå. Här fördelas 143 kvm över tre våningsplan med fyra sovrum, tre badrum och en trivsam entrévåning där vardagsrum, kök och matplats binds samman. Fönster i flera väderstreck ger ett fint ljusflöde, medan den grönskande trädgården och terrassen i väster förlänger hemmet utomhus.

Entréplanet präglas av öppna siktlinjer, ljusa ytor och ett varmt trägolv. Vardagsrummets burspråk tillför både karaktär och en naturlig plats för läsfåtöljen eller skrivbordet. Här finns gott om utrymme att samla familj och vänner, med nära kontakt till kökets generösa matplats. Köket har vita luckor, väl tilltagna förvaringsutrymmen och arbetsytor som gör det enkelt att låta matlagningen bli en del av umgänget.

Från matplatsen öppnar glasdörrarna upp mot den cirka 15 kvm stora terrassen. Den byggdes till 2023 med skärmtak och infravärme, vilket ger en ombonad plats att njuta av från tidig vår till långt in på hösten. Västerläget bjuder in till middagar i eftermiddagsljuset och långa kvällar utomhus. Runt omkring skapar häckar, planteringar och träd en grön inramning, och trädgården rymmer både gräsyta och ett praktiskt förråd om cirka 6 kvm.

En trappa upp ligger tre sovrum tillsammans med klädkammare och ett badrum med badkar och egen tvättutrustning. Här finns fina förutsättningar att anpassa rummen efter familjens behov, oavsett om det behövs barnrum, gästrum eller hemmakontor.

Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.







Högst upp väntar ytterligare en dimension av boendet. Våningsplanets planlösning ändrades 2024 och erbjuder nu en egen avdelning med sovrum, badrum, förvaring och plats för en arbetshörna. Snedtak och takfönster skapar en ombonad känsla och gör detta till en härlig tillflyktsort för föräldrarna eller en mer självständig del för familjens tonåring.

Med badrum på varje våningsplan, gott om förvaring och fyra sovrum är detta ett hem som fungerar genom olika skeden i livet. Fiber finns indraget och föreningen har parkering samt elbilsladdare. Ett tilltalande boende där radhusets frihet och trädgårdsliv förenas med bostadsrättens bekvämlighet.

S:t Lars parken är ett område som verkligen erbjuder det bästa av två världar. Här råder ett behagligt lugn med naturen som närmaste granne, samtidigt som Lunds stadskärna finns på bekvämt cykelavstånd. För barnfamiljen är läget särskilt tilltalande med flera uppskattade skolor och förskolor i närområdet, fina lekmiljöer och gott om plats för lek och rörelse. Smidiga bussförbindelser, närheten till Klostergårdens tågstation och goda cykelvägar gör vardagens resor enkla, oavsett om destinationen är centrala Lund, Malmö eller någon annan del av regionen.

Det är lätt att förstå varför S:t Lars parken är en så omtyckt boendemiljö. Här får ni en sällsynt kombination av naturskön omgivning, historisk charm och närhet till allt som förenklar vardagen. En plats att trivas på, växa i och kalla hemma under många år framöver.

Interiör:

Hallen välkomnar med ljusa väggar, klinkergolv och plats för ytterkläder. Förvaring i garderob och linneskåp hjälper till att hålla vardagen i ordning, och trappan i trä leder vidare till hemmets övre våningsplan. Utanför entrén finns en uteplats med trevlig morgonsol.

Vardagsrummet är ljust och lättmöblerat med utrymme för en större soffgrupp. Fönster åt flera håll och ett burspråk ger rummet ett fint ljusinsläpp och flera möjliga möbleringslösningar. Ljusa väggar och trägolv skapar en varm bas, och den breda öppningen mot kök och matplats ger en naturlig kontakt mellan entréplanets sällskapsytor.

Köket är inrett med vita skåpsluckor, mörka bänkskivor och vitt kakel ovan arbetsytorna. Här finns kyl, frys, ugn, mikro, spishäll, fläkt och diskmaskin. Förvaringen kompletteras av generösa arbetsytor, och intill finns en rymlig matplats med plats för ett större matbord. Glasdörrar leder direkt ut till terrassen och gör det enkelt att flytta måltiderna utomhus.

Entréplanets badrum har vita kaklade väggar och mörkt klinkergolv. Här finns dusch med glasvägg, vägghängd wc och handfat med kommod samt spegelskåp.

På andra våningen ligger tre sovrum med ljusa väggar och trägolv. Det största sovrummet har fönster i två väderstreck och ett burspråk som tillför både ljus och rymd. Rummet erbjuder plats för dubbelsäng och ytterligare möblering, och förvaringen



löses med garderob och linneskåp. De två övriga sovrummen passar fint som barnrum, gästrum eller arbetsrum och har också förvaring enligt planlösningen. Från hallen nås dessutom en separat klädkammare.

Badrummet på andra våningen rymmer badkar, wc och handfat. Här finns även tvättmaskin och torktumlare under en arbetsbänk med skåpförvaring ovanför, vilket ger en praktisk tvättdel samlad i badrummet.

Det översta våningsplanet bildar en egen avdelning med sovrum, arbetshörna och förvaringsutrymme. Trägolv, ljusa ytor och snedtak skapar en trivsam atmosfär, medan flera takfönster släpper in dagsljus. Här finns plats för såväl säng som skrivbord och en lugn hörna för avkoppling.

Det tillhörande badrummet är inrett med vita kaklade väggar och mörkt klinkergolv. Dusch med glasvägg, wc och handfat med kommod kompletteras av spegelskåp. Ett takfönster ger naturligt ljus och bidrar till rummets luftiga känsla.

Utanför köket ligger den västervända terrassen med trätrall, skärmtak och infravärme. Här finns plats för matbord och stolar i en grönskande miljö. Trädgården erbjuder gräsyta, planteringar och ett separat förråd om cirka 6 kvm.














































LUNDA-
KARNEVAL






PINK PONY CLUB





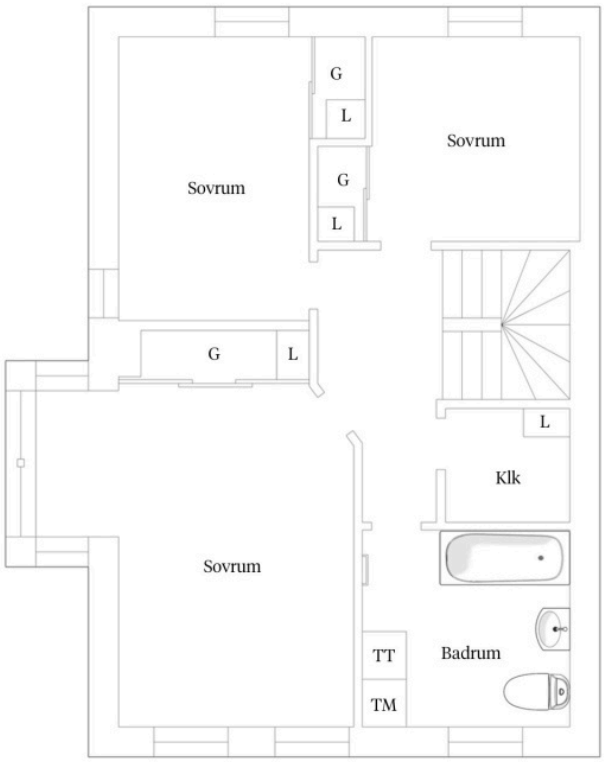




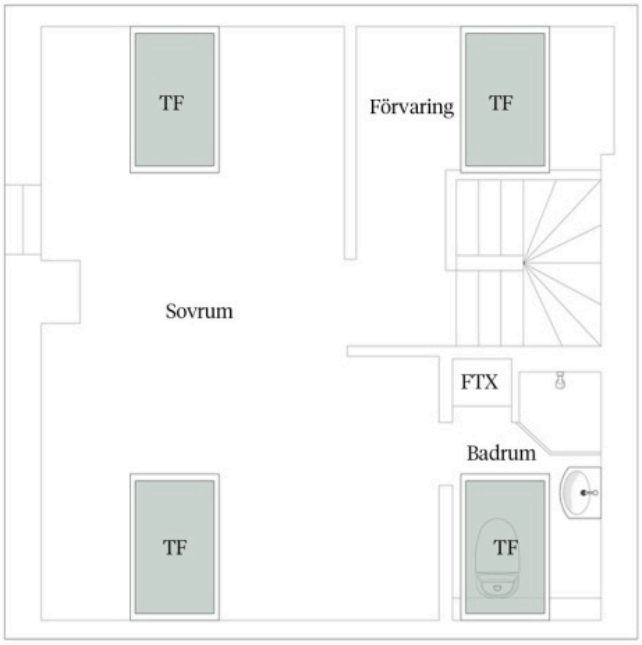




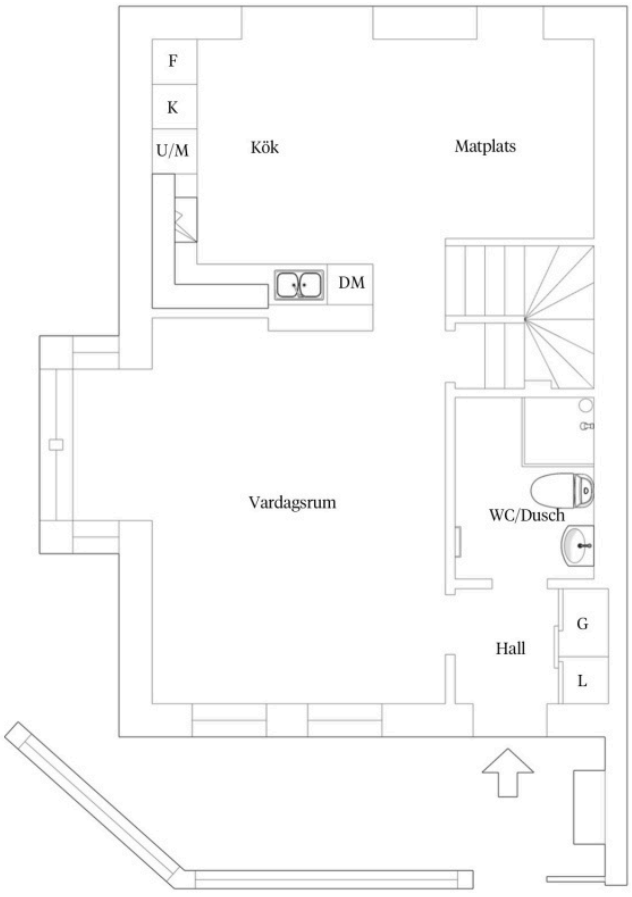

24



MELLANPLAN



VINDSPLAN



ENTRÉPLAN

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Åbrinksvägen 24, Lund
Utgångspris: 7 495 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 01 LUND KOMMUN
Skattesats 32.712 %

ADRESS
Åbrinksvägen 24, 222 71 Lund

ANTAL RUM
5 rum och kök varav 4 sovrum

AREA
Boarea 143.5 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 6 992 kr/månad
I månadsavgiften ingår kallvatten och bostadsrättstillägg. El, varmvatten och värme läses av månadsvis (individuell mätning och debitering med fjärravläsning. För närvarande är värmen fördelad per andelstal).
Obligatorisk kostnad på 230 kr tillkommer för bredband och tv.
Andel av årsavgift: 5.76923 %
Andel i föreningen: 5.72868 %
Överlåtelseavgift: 1 480 kr
Överlåtelseavgift betalas av: Köpare
Pantsättningsavgift: 592 kr
Bostadsrätten är pantsatt.

ENERGIDEKLARATION
Energideklaration: utförd
Energiklass: D
Energiprestanda: 81 kWh/kvm och år

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING
728 913 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
Utanför köket ligger den västervända terrassen med trätrall, skärmtak och infravärme. Här finns plats för matbord och stolar i en grönskande miljö.

Trädgården erbjuder gräsyta, planteringar och ett separat förråd om cirka 6 kvm.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Brf Källby Vång, org.nr. 769620-8581

Riksbyggen BRF Källby Vång är en äkta bostadsrättsförening med 20 bostadsrätter. Föreningen äger fastigheten Åbrinken 2 med adress Åbrinksvägen 1-24 i Lund.

Föreningen är delaktig i Källby samfällighet, tillsammans med BRF Källby Slätt, BRF Källby Äng, BRF Källby Dal och 20 egna hem. Föreningens andel är 17,6 %. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning för att tillgodose de gemensamma behoven av gator, gångvägar, trottoarer, belysning, grönytor, kall-, dag- och spillvattenledningar samt dagvattendiken.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 20
Andrahandsuthyrningspolicy: Andrahandsuthyrning tillåts om styrelsen



ger samtycke.
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.
Tillåter delat ägande: I dessa frågor följer föreningen Riksbyggens rekommendationer, och föreningens stadgar. Föreningen har tidigare godkänt delat ägande (90/10%) förutsatt att det är förälder/ barn som delar. Inga beslut är tagna och beslut tas i varje enskilt fall.

FÖRSÄKRINGAR
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

FÖRENINGENS EKONOMI
I dagsläget finns det inga beslutade avgiftsförändringar, budget för 2027 är ej satt ännu (kontrollerat 2026-10-05).

Föreningen förvaltas av Riksbyggen.

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR
Förbättringar och renoveringar sker löpande enligt underhållsplan, inga större renoveringar finns planerade i närtid (kontrollerat med förening 2026-10-05).

BYGGNAD
Byggår: 2012

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN
Föreningen äger marken.

BILPLATS
Det finns 26 parkeringsplatser för 350 kr/mån. P-plats med elstolpe tillkommer 150 kr extra + elförbrukning. Man är garanterad en p-plats per hushåll. Kontrollerat 2026-10-05. Föreningen har 4 egna gästparkeringar som inte delas med övriga föreningar i området.

GEMENSAMMA UTRYMMEN
Det finns återvinning/soprum.
Gemensam tvättstuga finns ej.

TV OCH INTERNET
Kabel-tv, bredband och bredbandstelefoni (Telia Triple-play) är obligatoriskt och kostar 230 kr per månad och hastigheten för internet är 250/250 Mbit/s.

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
Linus Wiebe, Linda Kuhn

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 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
  Eminenta: 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

BJURFORS

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 mäklarföretag. 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 köpklara 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

facebook.com/bjurforsmaklare

pinterest.com/bjurfors