Välplanerad 3:a högst upp med stor balkong



BJURFORS

LUND - CENTRUM

FABRIKSGATAN 14

LUND - CENTRUM
LUND

Fabriksgatan 14

Välplanerad 3:a högst upp med social planlösning och stor balkong.

UTGÅNGSPRIS	4 395 000 kr
AVGIFT	5 221 kr/mån*
ANTAL RUM	3
BOAREA	93 kvm
BYGGÅR	2013
VÅNINGSPLAN	3
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme, kallvatten och bostadsrättstillägg till hemförsäkring. Obligatorisk kostnad på 254 kr/mån tillkommer för bredband och tv. Föreningen har individuell mätning/debitering av el samt varmvatten. 136 kr/mån för varmvatten (schablon) tillkommer.



ANSVARIG MÄKLARE
Daniel har i många år arbetat som fastighetsmäklare i Lund. Hans ambition är att alltid göra sitt yttersta för varje kund, vilket bland annat har lett till att han har vunnit pris för flest nöjda säljare och köpare i Skåne. Daniel bor i radhus i Lund med sin familj och har både god lokalkännedom och en stark kärlek till staden.

DANIEL FROSTMO
Fastighetsmäklare / Senior Partner
0701-64 67 25
daniel.frostmo@bjurfors.se



Välkommen

Få förunnad och rymlig trea högst upp med stor balkong i sydost

Varmt välkommen till denna ljusa bostad där större delen av lägenheten är belägen allra högst upp i byggnaden. Detta skapar ett rogivande hem med ytterst lite ljud från grannar. Fönstren vetter dessutom mot en lugn gågata vilket bidrar till den ostörda atmosfären. Bostadens hjärta är den öppna och sociala planlösningen mellan det tilltagna vardagsrummet och köket från Myresjökök. En elegant köksö binder samman rummen och i förlängningen hittar du den stora balkongen i härligt sydostläge. Ny diskmaskin (Bosch) från 2024.

Praktiska lösningar underlättar vardagen med en rymlig klädkammare direkt i lägenheten samt god förvaring i hallens skjutdörrsgarderober. Det helkaklade och tidlösa badrummet är fullt utrustat med tvättmaskin, torktumlare samt dusch med glasdörrar, där utrymme även finns för badkar. De båda sovrummen är lättmöblerade och taktiskt placerade väl avskilda från varandra. Bekvämligheten är hög då hissen går hela vägen ner till det underjordiska varmgaraget.

Föreningen är väldigt solid och har låg skuldsättning (4 774 kr/kvm 2025). Föreningen går med väldigt stort ekonomiskt plus varje år med- vilket ger en extra trygghet!

Här bor du bekvämt på en mycket populär adress i det lugna och familjevänliga Sockerbruksområdet. Läget är optimalt med bara ett par minuters promenad till centralstationen och Lunds innerstad. Alldeles intill ligger även den nyrestaurerade Bjeredsparken med lekplats, utegym och fina cykelstråk. Detta är ett perfekt hem för såväl paret som småbarnsfamiljen.

Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.













































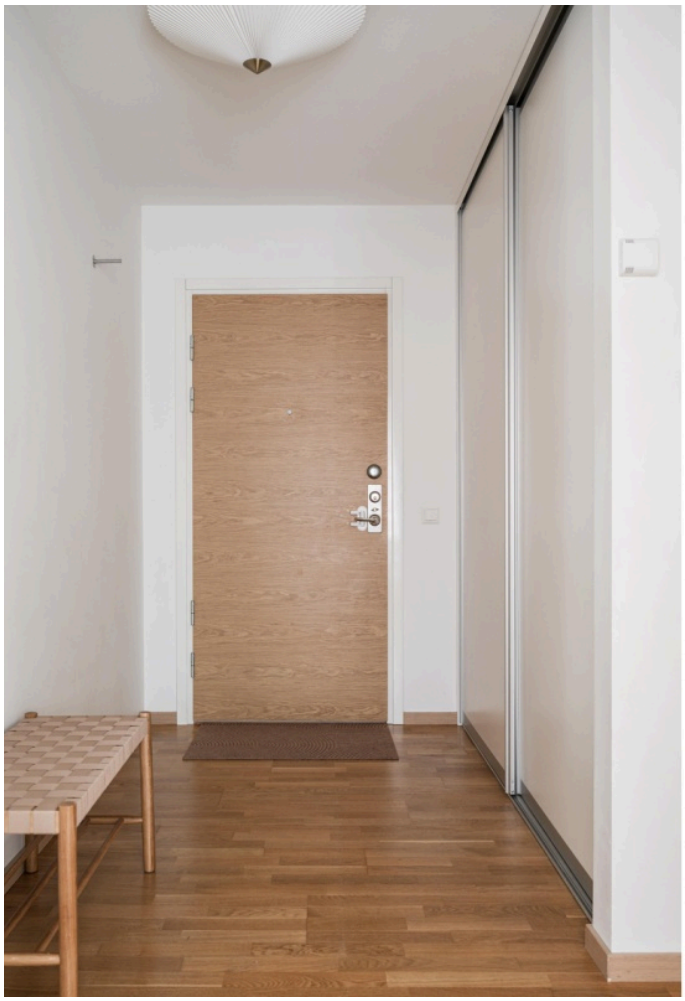







BOSCH
BOSCH
10


Matisse













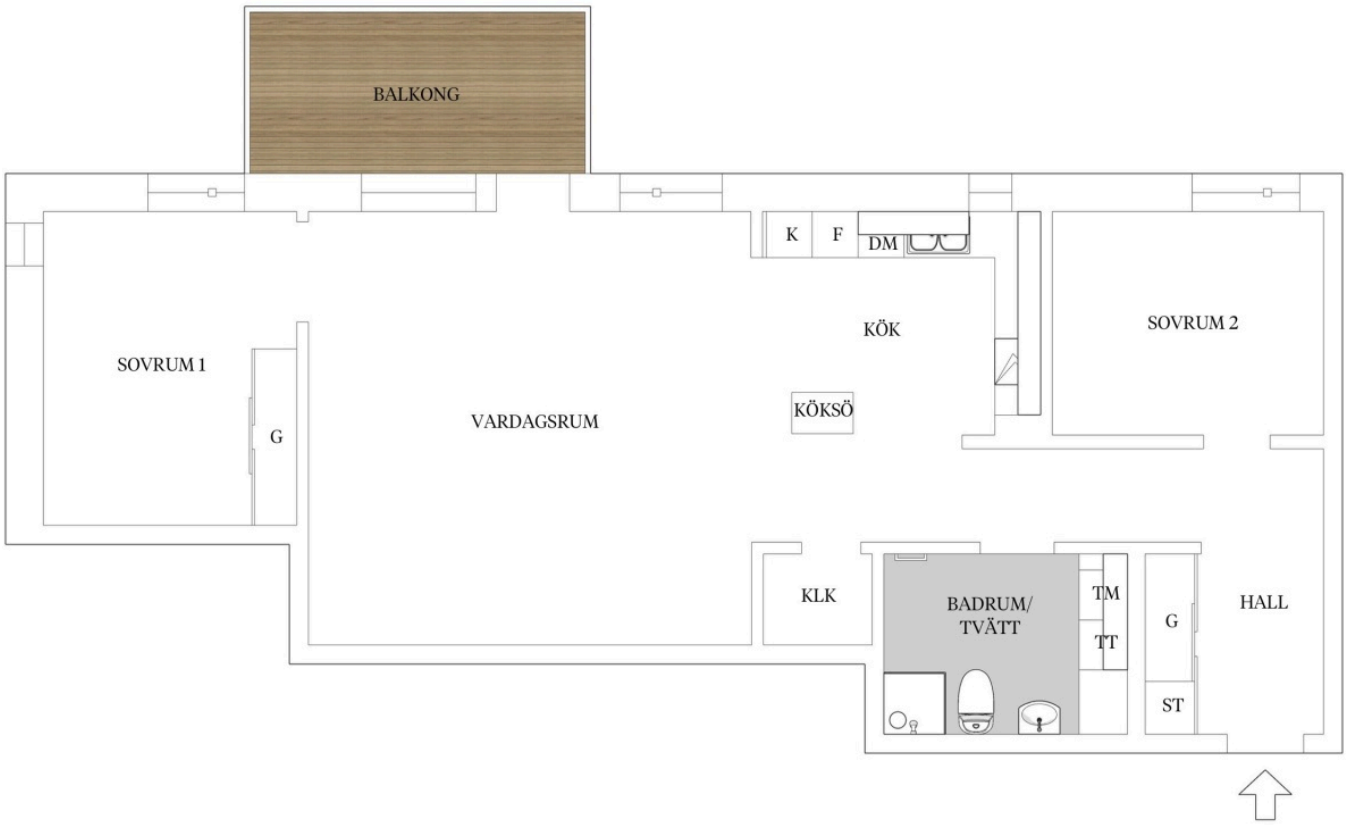









TORÅNA UTAN
TINONINGSTID!



Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Fabriksgatan 14, Lund
Utgångspris: 4 395 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 31203 LUND KOMMUN
Skattesats 32.712 %

ADRESS
Fabriksgatan 14, 222 35 Lund

VÅNING
3 av 3
Hiss från markplan
Hiss finns

ANTAL RUM
3 rum och kök

AREA
Boarea 93 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 5 221 kr/månad
I avgiften ingår värme, kallvatten och bostadsrättstillägg till hemförsäkring.
- En obligatorisk kostnad på 254 kr/mån tillkommer för bredband och tv.
- Föreningen har individuell mätning och debitering av el samt varmvatten. 136 kr/mån tillkommer som schablonkostnad för varmvatten.
Andel av årsavgift: 2.55037 %
Andel i föreningen: 2.55035 %
Överlåtelseavgift: 1 480 kr
Överlåtelseavgift betalas av: Köpare
Pantsättningsavgift: 592 kr
Bostadsrätten är pantsatt.

DRIFTSKOSTNADER
Driftskostnaden utöver månadsavgift 845 kr/månad, fördelas enligt följande:
Försäkring: 179 kr
Hushållsström: 666 kr
Antal personer i hushållet: 4

Driftskostnader och elförbrukning är inhämtade från säljaren och bör endast ses som en uppskattning. Kostnaden kan variera och baseras på förbrukning och avtal.

ENERGIDEKLARATION
Energideklaration: utförd
Energiklass: C
Energiprestanda: 62 kWh/kvm och år

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING
586 899 kr
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beräkningen är gjord och baseras enbart på den senaste tillgängliga årsredovisningen. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

BALKONG
Balkong finns
Balkong: läge öster

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Brf Sockerbruket 2, org.nr. 769623-4538

Föreningen äger fastigheten Sockerbiten 9. På fastigheten finns ett flerbostadshus med 39 stycken bostadsrättslägenheter samt en lokal som hyrs av Fitness24Seven.

Föreningen har individuell mätning och debitering av varmvatten. Bostadsrättsinnehavaren debiteras baserat på en beräknad totalkostnad och



andelstal.

Föreningen har gemensamt elavtal och mäter bostadsrättsinnehavarens faktiska elförbrukning och debiterar denna för det var tredje månad.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 39
Antal lokaler: 1
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.
Tillåter delat ägande: Föreningen accepterar delat ägande mellan exempelvis förälder/barn och ingen speciell önskan om minsta andelsfördelning finns, dock måste den boende äga någon procent

FÖRSÄKRINGAR
Fastigheterna är försäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

FÖRENINGENS EKONOMI
Inga planerade avgiftsförändringar finns i dagsläget (kontrollerat 2026-08-11).

SBC sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR
Utförda renoveringar:
2023 Målning av fasad och cykelskjul.

Inga planerade renoveringar finns i närtid (kontrollerat 2026-08-11).

BYGGNAD
Byggår: 2013

ÖVRIGA BYGGNADER / UTRYMMEN
Till lägenheten hör ett förråd placerat i källaren.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN
Föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING OCH EL
Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

BILPLATS
Ja. Garage finns i källaren (hissen går hela vägen ner). Kösystem tillämpas och man hyr plats av föreningen. Ledig plats finns för vanlig parkeringsplats.
Föreningen har totalt 31 stycken garage/parkeringsplatser och av dessa är 8 laddplatser. Garageplats finns att hyra för 800 kr/månad och parkering med laddstolpe kostar 1200 kr/mån, man betalar för elförbrukningen. Kölista tillämpas och i dagsläget (2026-10-25), ledig plats för vanlig p-plats.

Det finns även två stycken parkeringsplatser för gäster.

GEMENSAMMA UTRYMMEN
Det finns cykelförråd, barnvagnsrum och gästlägenhet i bostadsrättsföreningen.

TV OCH INTERNET
Tv via Telia, tv-paketet "Lagom". Kostnaden tillkommer som obligatoriskt tillägg på månadsavgiften.
Bredband via Telia, 100 Mbit/s. Kostnaden tillkommer som obligatoriskt tillägg på månadsavgiften.

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
Michael Nilsson, Olivia Nilsson

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