42 välplanerade kvadrat med balkong



BJURFORS

VÄSTER

BRYGGAREGATAN 22A

VÄSTER
LUND

Bryggaregatan 22A

UTGÅNGSPRIS	2 095 000 kr
AVGIFT	3 449 kr/mån*
ANTAL RUM	1
BOAREA	42 kvm
BYGGÅR	1944
VÅNINGSPLAN	2
BALKONG	Balkong finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme, kallvatten och BR-tillägg. Obligatoriskt tillägg för kabel-tv 47 kr/mån, bredband 94 kr/mån och elabonnemang tillkommer. Man debiteras för el och varmvatten efter förbrukning. Avgiften höjs 1/1-27 till 3621 kr/mån och kabel-tv sänks till 36 kr/mån.



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

Generösa ytor, härligt ljus och balkong mot grönskan.

Välkommen till denna trivsamma och välplanerade etta om 42 kvm på Bryggaregatan 22A i Lund! Här erbjuds ett hem med generösa ytor, fint ljusinsläpp och en härlig balkong som vetter mot grönskande omgivningar. Bostaden präglas av en luftig känsla, vackra parkettgolv och en harmonisk färgsättning som tillsammans skapar en varm och ombonad atmosfär.

Allrummet är bostadens naturliga mittpunkt och erbjuder gott om plats för både säng, soffa och övrig möblering. De stora fönsterpartierna släpper in rikligt med dagsljus och bidrar till den öppna och luftiga känslan. Här finns utrymme att skapa en personlig oas med såväl en rofylld sovdel som en inbjudande plats för avkoppling och umgänge.

Från rummet nås den härliga balkongen - en uppskattad förlängning av bostaden under årets varmare månader. Här kan du slå dig ner med morgonkaffet, njuta av en lugn stund i solen eller bjuda in till trevliga kvällar med utsikt över den grönskande innergården. De lummiga träden och den rofyllda omgivningen ger balkongen en avskild och naturnära karaktär.

Köket är separat och erbjuder gott om arbetsytor och förvaring bakom skåpsluckor i trä, vilket ger rummet en varm och tidlös känsla. Här finns plats för matlagning i vardagen såväl som för att samla vänner kring middagsbordet. Intill köksdelen finns utrymme för matplats, vilket gör det enkelt att skapa en trivsam miljö för både frukost och middagar.

Badrummet är helkaklat och utrustat med dusch, wc och handfat. Bostaden kompletteras av en praktisk hall med plats för avhängning samt en separat klädkammare med goda förvaringsmöjligheter - ett stort plus som bidrar till en välorganiserad vardag.

Med sina 42 väl disponerade kvadratmeter, sitt fina ljusinsläpp och sin balkong mot grönska är detta ett hem som erbjuder mer än vad man kanske förväntar sig av en

Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.







etta. Här bor du med möjlighet att kombinera ett bekvämt vardagsliv med lugna stunder hemma och trevliga sociala sammanhang. Ett utmärkt boende för dig som söker en charmig och rymlig bostad i Lund, oavsett om du är förstagångsköpare, student eller letar efter ett smart och trivsamt boende att landa i.














SALT










S M E





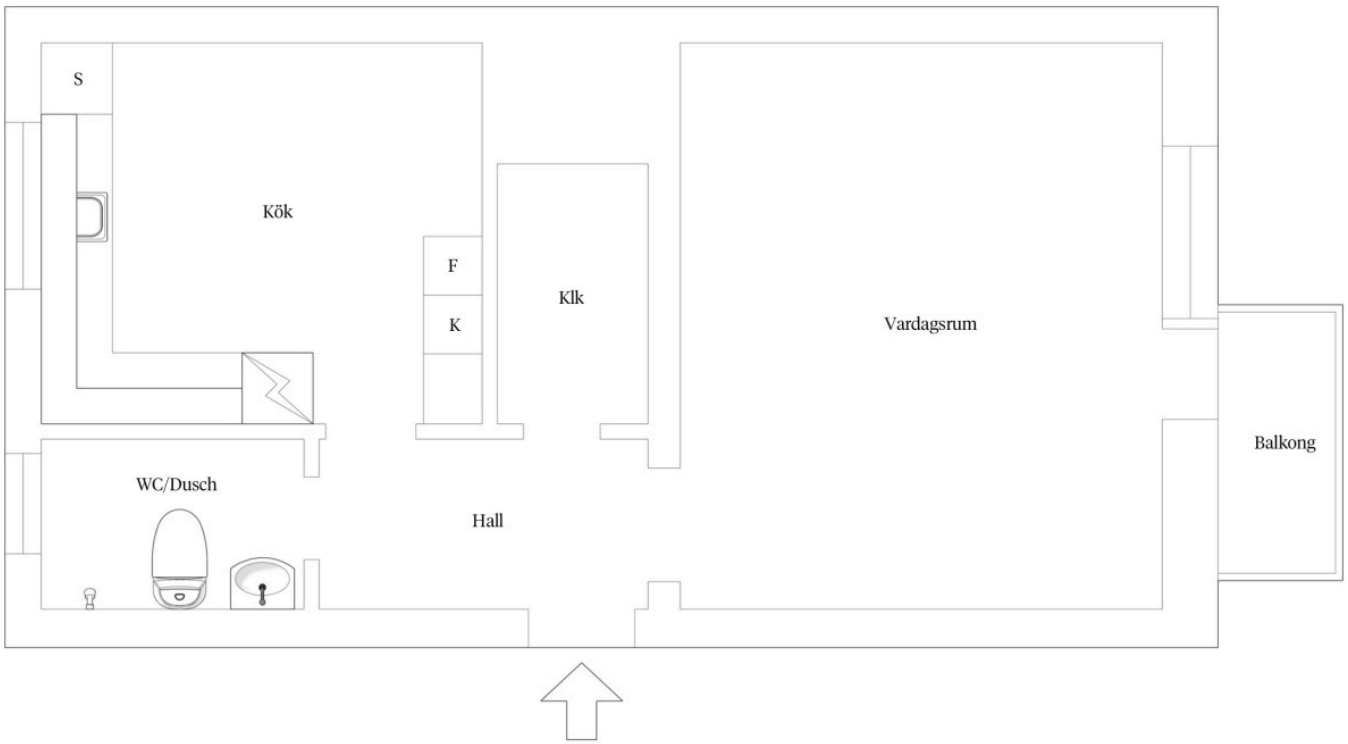












Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Bryggaregatan 22A, LUND
Utgångspris: 2 095 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 15 LUND KOMMUN
Skattesats 32.712 %

ADRESS
Bryggaregatan 22A, 227 36 LUND

VÅNING
2 av 3

ANTAL RUM
1 rum och kök

AREA
Boarea 42 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 3 449 kr/månad
I avgiften ingår värme, kallvatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg för kabel-tv om 47 kr/mån, bredband om 94 kr/mån och elabonnemang tillkommer. Man debiteras för el och varmvatten efter förbrukning. OBS, avgiften höjs 5% 2027-01-01, nya avgiften blir 3621 kr/mån , samtidigt sänks kabel-tv till 36 kr/mån.
Andel av årsavgift: 1.93012 %
Andel i föreningen: 1.93012 %
Överlåtelseavgift: 1 480 kr
Överlåtelseavgift betalas av: Köpare
Pantsättningsavgift: 592 kr
Bostadsrätten är inte pantsatt.

DRIFTSKOSTNADER
Driftskostnaden utöver månadsavgift 144 kr/månad, fördelas enligt följande:
Vatten/avlopp: 8 kr
Hushållsström: 136 kr

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: E
Energiprestanda: 127 kWh/kvm och år

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING
202 820 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

GÅRDSPLATS / INNERGÅRD
Vi har en grillplats belägen i den vackra bersån i trädgården. En stor och fastgjuten grill samt någon lite mindre flyttbar grill finns tillgänglig.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Brf Lokföraren, org.nr. 745000-0505

Brf Lokföraren är en välskött och lågt belånad förening som bildades i samband med att huset byggdes 1944. Det finns 42 st lägenheter. Föreningens adresser är Lokföraregatan 17 och Bryggaregatan 22.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 42
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.
Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter att en förälder köper bostaden med avsikten att låta en familjemedlem bo i den. Föreningen tillåter även delat ägande utan särskilda önskemål på andelarna.

FÖRSÄKRINGAR
I föreningens försäkring ingår bostadsrättstillägg åt samtliga medlemmar. Detta behöver alltså inte tecknas på den boendes hemförsäkring.

FÖRENINGENS EKONOMI
Ekonomisk förvaltare är Bredablick förvaltning.

Föreningen höjer avgifterna med 5% från och med 2027-01-01 (kontrollerat 2026-11-03).

Elförbrukningen och varmvattenförbrukningen mäts med IMD (Individuell Mätning och Debitering) och hamnar på avin med en eftersläpning på fem månader.

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR
Genomförda renoveringar:
2024 Installerat separata elmätare för Tvätt&Tork respektive Föreningslokal
2023 OVK-besiktning
2022 Brandskyddskontroll eldstäder samt sotning, giltig t.o.m. 2025.
2021 Fasad och tak renovering. Solceller är installerade.
2015 Nya ytterdörrar och nytt portkodssystem.
2014/2015 Renovering av trapphus och portar
2011 Omläggning av gångar samt nya yttre spill -och dagvattenledningar. La om dräneringen.
2008 Relining avloppsledningarna och samtliga avstängningsventiler för tappvatten byttes.
2004 De franska balkongerna i trapphusen renoverades
2003-2005 Samtliga fönster renoverades till originalskick
2002 Fastighetsnätverk installerades, bredbandsanslutning i samtliga lägenheter
2002 Spolning av samtliga stam- och stickledningar
2001 Byte av värmeväxlare och expansionskärl till värmesystemet
2000 Omkoppling av huvudelcentral, gemensamt el-abonnemang
1999 Kontroll och reparation av skorstenar och ventilationskanaler
1996 Spolning av samtliga stam- och stickledningar, kontroll av tak
1996 Utbyte av hela elanläggningen, samtliga elcentraler med jordfelsbrytare.

Kommande renoveringar (Kontrollerat 2026-08-20):
"Föreningen har sedan 2023 en 50 årig underhållsplan. Föreningen har för avsikt att årligen se till att den hålls uppdaterad.
I nuläget så ligger byte av avloppsstammar inklusive tätskikt 2043.
Byte av tappvattenledningar planeras. Det skall göras en förstudie kring detta. Den är enligt underhållsplanen budgeterad till 2029.
Föreningen ska möjligen lägga om beläggningen på 22 sidan (Bryggaregatan).
Under hösten skall det ske ett växlarbyte i fjärrvärmecentralen (Kraftringen). Det planeras även att ha översyn/underhållsmålning av fönster under 2027.

BYGGNAD
Byggnadstyp: Flerfamiljshus
Byggår: 1944

ÖVRIGA BYGGNADER / UTRYMMEN
Till bostaden hör ett vindsförråd.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN
Föreningen äger marken.

BILPLATS
Boendeparkering i området och parkeringsplatser utanför huset.

GEMENSAMMA UTRYMMEN
Det ingår både vinds och källarförråd till lägenheterna.
Det finns bastu, festlokal med plats för ca 40 personer, snickarrum, cykelförråd och gästrum för övernattning.
Gemensamma tvättstugor med torkrum; Två tvättstugor bredvid varandra, 2+2 stora tvättmaskiner, 1+1 torktumlare och 1+1 stora torkrum samt mangel. Båda tvättstugorna får bokas.

TV OCH INTERNET
Kabel-tv via Tele2. Bredbandsleverantör Bahnhof 1000/1000 Mbit/s tillkommer som obligatoriskt tillägg på avgiften.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN
Information som berör föreningen är inhämtad via årsredovisning, stadgar och kontakt med föreningen. Avvikelser 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.
Besök gärna föreningens informativa hemsida: www.lokforaren.com

Styrelsen har tecknat ett nytt städavtal från och med mitten av november 2025 i vilket även trappstädning ingår.

FÖRENINGENS HEMSIDA
www.lokforaren.com

NUVARANDE ÄGARE
Johan Andersson, Kerstin Ring

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