

# Charmigt 50-talshus i två plan

  
BJURFORS

VÄSTER

ARKITEKTVÄGEN 23

VÄSTER

LUND

## Arkitektvägen 23

Här väntar ett charmigt 50-talshus i två plan där tidlös karaktär möter moderna uppgraderingar i ett av Lunds kanske tystaste och mest omtyckta område

UTGÅNGSPRIS	6 495 000 kr
ANTAL RUM	5
BOAREA	ca 111 kvm
TOMTAREA	142 kvm
PLAN	2 plan
BYGGÅR	1954
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Lodet 3



### ANSVARIG MÄKLARE

Hanna har arbetat som mäklare på Bjurfors sedan 2012 och har lång erfarenhet av försäljning av bostadsrätter och villor. Fokus ligger på nöjda kunder och långsiktiga relationer. Välkommen att kontakta mig!

### HANNA CEDERGREN

Fastighetsmäklare/Partner  
0739-20 66 98  
hanna.cedergren@bjurfors.se



# Välkommen

Välkommen till ett charmigt 50-talshus i två plan där tidlös karaktär möter moderna uppgraderingar. Här bor du i ett av Lunds kanske tystaste och mest omtyckta områden, med närhet till både skola, förskola, goda kommunikationer med tåg och buss samt smidig access till Lunds centrum. Strax intill väntar även det nya naturreservatet vid Höje å, och i kvarteret råder en trivsamt grannsamja. Den lummiga trädgården med underbara rosor och äppleträd erbjuder flera mysiga sittplatser på sjösten och trädäck med gott om utrymme för både avkoppling och sociala stunder. Alldeles intill finns den gemensamma parken med lekplats som blir en förlängning av trädgården för lek och bus.

Huset är genomgående ljust med stora fönster som låter dagsljuset flöda in, och de många renoveringarna gör att både funktion och komfort är på topp. Tillbyggnaden utgör ett extra vardagsrum som fungerar som en naturlig förlängning av det befintliga. Atriumgården skapar en mjuk övergång mellan de två rummen och binder samman husets inre med den omgivande trädgården. Det nya vardagsrummet har generösa fönsterpartier som öppnar upp mot grönskan utanför och låter ljuset flöda in, vilket ger en ljus och luftig atmosfär där naturen ständigt är närvarande. Utöver detta finns här bland annat renoverade badrum, bastu, en stämningsfull vinkällare från märket "Spiralcellar" ett renoverat kök och en ombyggd hall för extra plats och förvaring. Lägg därtill att taket är bytt och att alla fönster är utbytta till kvalitativa modeller från Velfac.

På ovanvåningen väntar en privat del av huset med tre praktiska sovrum med bra förvaringsmöjligheter samt ett renoverat badrum från 2021 med toalett, tvättmaskin och torktumlare, men med möjlighet att sätta in en dusch. Ovanvåningen är perfekt för att skapa en tydlig avskildhet från de sociala ytorna.

Det här är ett hem där genomtänkta detaljer, trivsamt omgivning med närhet till bland annat Palettskolan och Polhelmskolan är ett av Lunds mest stillsamma lägen som samspelar på bästa sätt - ett varmt och inbjudande boende redo för nya ägare. Dessutom ingår bekvämligheter såsom



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





## Interiör

### Hall

Klinkergolv med golvvärme och målade ytor. Praktisk skjutgarderob med speglar och genomtänkt inredning.

### Badrum - Nedre plan

Renoverat 2007 och utrustat med klinkergolv med golvvärme, Tylö Compact-bastu, toalett, handfat och dusch. Bastun är en byggsats och går enkelt att montera ner för den som vill. Det finns även förberett med golvbrunn under bastun om man ex vill sätta in tvättmaskin och torktumlare alt badkar.

### Kök

Ljust kök som renoverades 2007 med vita luckor och svart granitbänkskiva med matchande stänkskydd. Utrustat med spishäll AEG (2007), varmluftsugn AEG (2007), mikro AEG (2007), kyl och frys Samsung (2022), fläkt Husqvarna (2007) samt diskmaskin Miele (2022). Klinkergolv med golvvärme.

### Vardagsrum - Del 1

Engelskt klinkergolv från Byggfabriken med golvvärme samt vinkällare från märket "Spiralcellar" belägen under. Målat.

### Vardagsrum - Del 2

Tillbyggd del med extra takhöjd och unik atriumgård. Rummet har stora fönsterpartier ut mot den grönskande trädgården och parken utanför. Enstavsparkett i mattlackerad ek med golvvärme och målade ytor.

### Sovrum 1

Sisalmatta i naturton, plats för dubbelsäng och skjutdörrsgarderober.

### Sovrum 2

Björklaminat, målade ytor med fondvägg i tapet och inbyggd garderob.

### Sovrum 3

Björklaminat och målade ytor.

### Badrum - Övre plan

Renoverat 2021 med toalett, handfat, tvättmaskin Samsung (2021) och torktumlare Cylinda (2015). Värmen i torktumlaren går inte att justera. Här finns möjlighet att sätta i dusch för den som önskar.



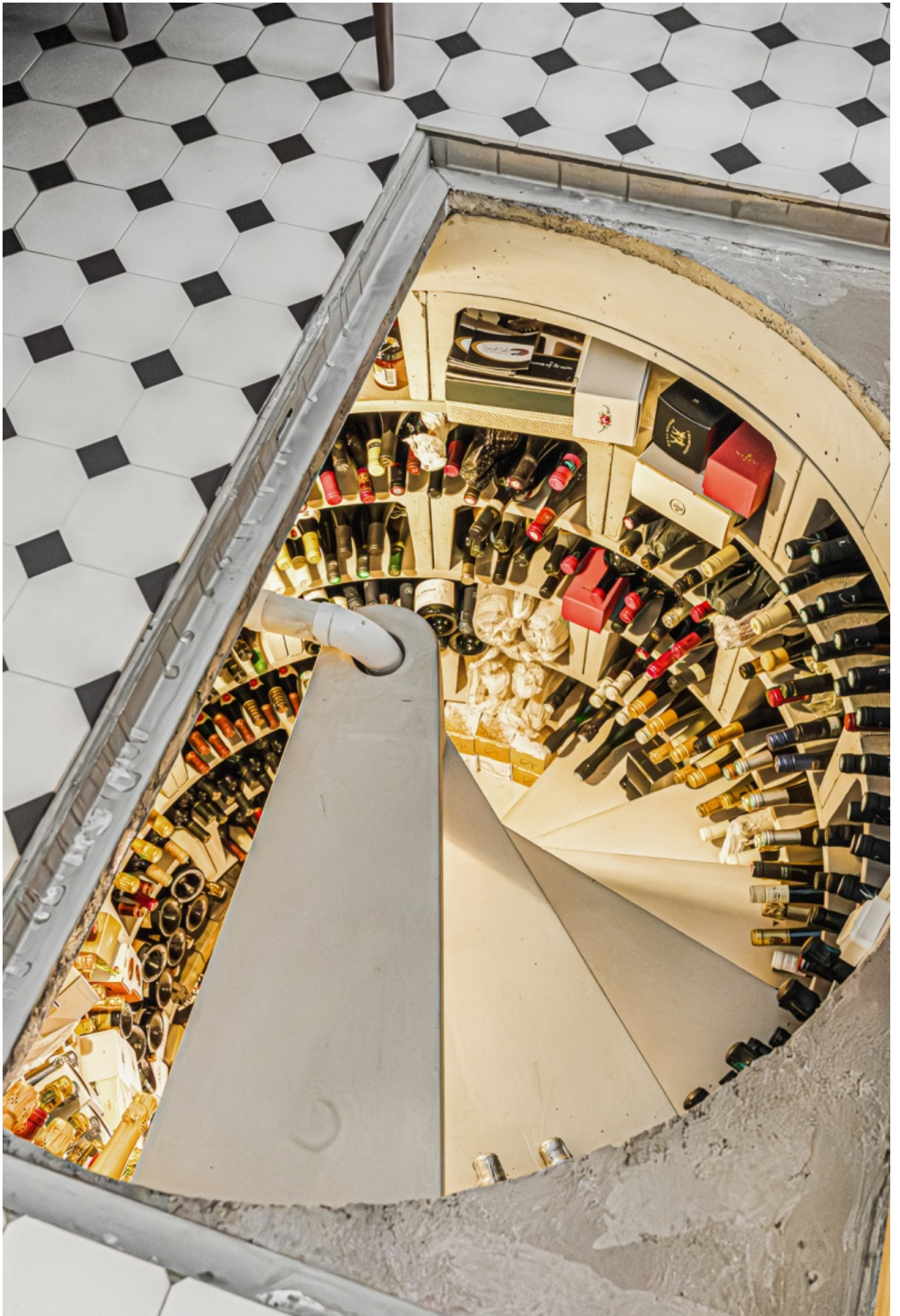


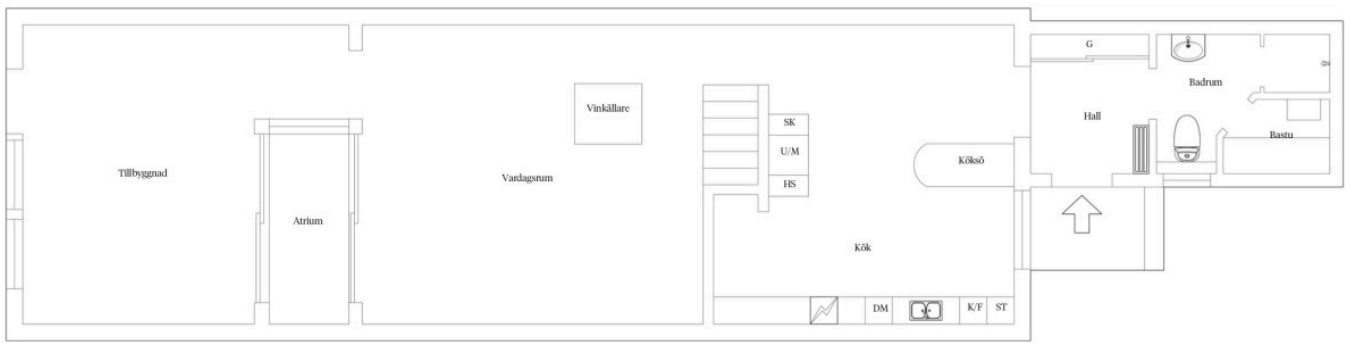


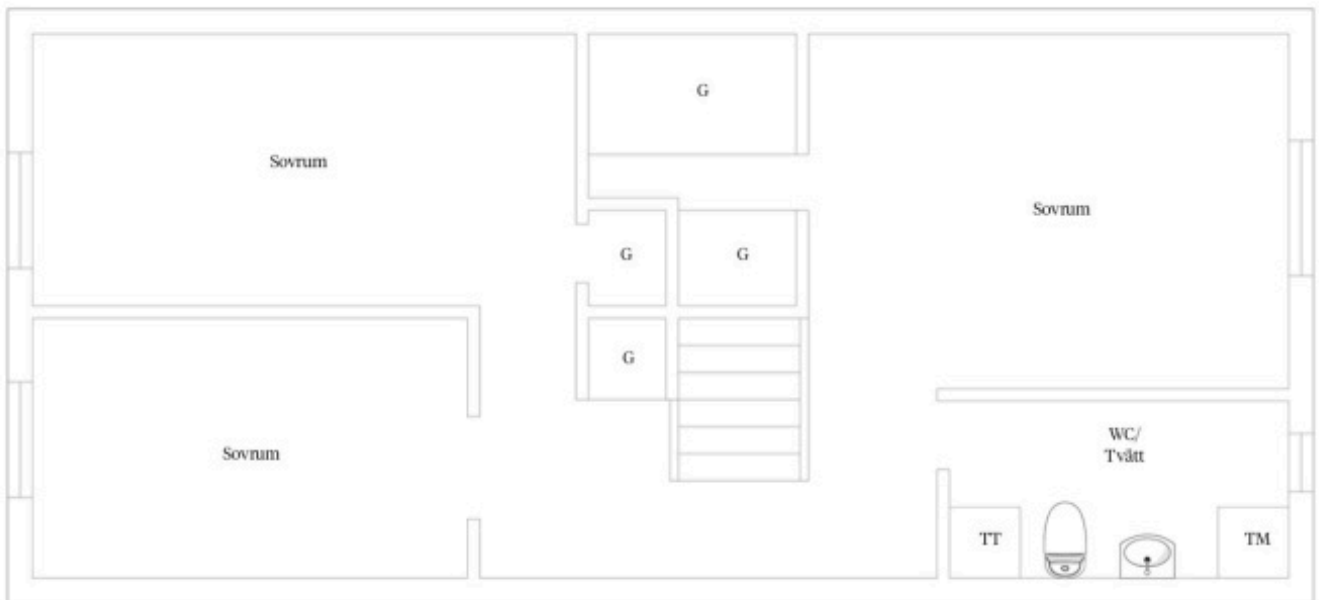




















BESIKTIGAD

En fastighet som har denna märkning är besiktigad och säljaren har även möjligheten att teckna en försäkring mot dolda fel.

# Fakta om bostaden

Arkitektvägen 23, Lund  
Utgångspris: 6 495 000 kr

## FASTIGHETS BETECKNING

Lodet 3  
Belägen i Skåne Lund kommun.  
Skattesats 32.71%

## ADRESS

Arkitektvägen 23, 22730 Lund

## ANTAL RUM

5 rum och kök varav 3 sovrum.

## BOAREA

Boarea: ca 111 kvm.  
Areakälla: Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

## TOMT

142 kvm.

## ÖVRIG TOMT

Insynsskyddad trädgård i söderläge med frukträd och rosor samt plats för loungegrupp och sittgrupp.

## EKONOMI

Taxeringsvärde 5 242 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 2 652 000 kr

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd  
Värdeår: 1968  
Fastighetsskatt/avgift 10 425 kr

## ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2025-12-02)  
Energiklass: D  
Energiprestanda: 99 kWh/kvm och år.

## DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 49 972 kr/år och fördelas enligt följande:

Renhållning: 6 736 kr  
Hushållsström: 15 000 kr  
Samfällighet: 28 236 kr  
Antal personer i hushållet: 2

Kommentar: I avgiften för den ekonomiska föreningen ingår fjärrvärme, vatten, avlopp och villaförsäkring samt skötsel av gemensamma ytor. Det finns även möjlighet för medlemmarna att hyra garage i mån av plats. Föreningen har också tecknat ett gruppavtal för bredband med Tele2 (tidigare Com Hem) som ger bredband 250/50.

För mer info om den ekonomiska föreningen:  
<https://sites.google.com/view/lodet26/startside>:

Föreningens uppgift är att förvalta garagelängan med el/panncentral, tillhandahålla värme, vatten och avlopp samt teckna villaförsäkring för samtliga fastigheter. Detta ingår i kvartalsavgiften, inbetalningskort kommer i brevlådan inför varje nytt kvartal. Som nyinflyttad tillkommer på första kvartalsavin en administrativ avgift för att täcka kostnader för att ändra försäkring och verktygen för debitering. Hemförsäkring måste ni teckna själva, skulle ni råka få inbetalningskort från Länsförsäkringar på villadelen skall ni inte betala den utan informera kassören. Vi har också visst ansvar för lekplatsen i kvarteret, bland annat städning på våren då vi samtidigt har en container där medlemmarna kan avyttra sitt trädgårdsavfall.

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



#### **PANTBREV**

På fastigheten Lodet 3 finns 6 pantbrev om sammanlagt 1 783 000 kr.

#### **BYGGNAD**

Byggår: 1954

#### **RENOVERINGAR**

2021 Badrum ovanvåning - Skurups Kakel  
2014 Vinkällare - Spiral cellars  
2014 Golv vardagsrum 2 - Byggfabriken  
2007 Kök, hall och badrum nedervåning - Klamberg AB  
2005 Tillbyggnad atriumgård och vardagsrum 2 - L och S bygg AB  
2005 Byte samtliga fönster till Velfac - L och S bygg AB  
2003 Byte av tak - L och S bygg AB

#### **BYGGNADSSÄTT**

Grund: Betongplatta  
Stomme: Trä  
Bjälklag: Trä  
Fasad: Tegel/cederträ  
Takbeklädnad: Betong  
Utv. plåtarbeten: Plåt  
Fönster: Velfac 2005  
Ventilation: Självdrag  
Övrigt: Radonmätning utförd 19930414 med resultat, mindre än 50bqm/m3 EER.

#### **UPPVÄRMNING OCH EL**

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme, vattenburen värme

#### **VATTEN OCH AVLOPP**

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

#### **TV OCH INTERNET**

Allente, fiber Allente 250/250

#### **ÖVRIGA BYGGNADER**

Förråd ca 10 kvm

#### **RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR**

Rättigheter-last: Last: Avtalsservitut  
Ledning, 12-IM3-54/530A.1  
Last: Avtalsservitut Villa, 12-IM3-54/530.1

Planbestämmelse: Stadsplan (1972-06-19) Tomtindelning (1954-07-07)  
Inskrivna servitut och övriga gravationer:  
Avtalsservitut Ledning  
Avtalsservitut Villa

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.

## **KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT.**

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med



eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder.

#### **ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.**

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningens plikt omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsskyldighet samt säljarens upplysningskyldighet på [bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt](http://bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt).

**BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER.** Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

**LAGFART OCH PANTBREVSKOSTNADER.** Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskillingen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbreven.

**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 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**  
Anticimex: Ersättning 550 kr  
Enspecta: Ersättning 500-650 kr
- **ENERGIDEKLARATION**  
Eminenta: Ersättning 175 kr  
Enspecta: Ersättning 250 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.**

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



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



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



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