

Ljus och luftig tvåa med grönskande utsikt


BJURFORS

JÄRNÅKRA

JÄRNÅKRAVÄGEN 9C

JÄRNÅKRA

LUND

Järnåkravägen 9C

UTGÅNGSPRIS	2 595 000 kr
AVGIFT	2 803 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	61 kvm
BYGGÅR	1956
VÅNINGSPLAN	3
BALKONG	Balkong finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme och vatten. Obligatoriska tillägg för bredband om 60kr/mån samt kabel-tv om 59kr/mån tillkommer.



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

0701-64 19 21

joel.tingfors@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till Järnåkravägen 9C - en stilren och välplanerad tvåa om 61 kvm i ett lugnt och grönt område nära både centrum och Stadsparken i Lund. Här bor du bekvämt med låg månadsavgift i en stabil förening med god ekonomi och pågående installation av solceller, vilket gör boendet både energieffektivt och ekonomiskt fördelaktigt. Lägenheten har en genomgående planlösning med fint ljusinsläpp från två väderstreck och bjuder på utsikt över en grönskande innergård där du sommartid kan grilla, sola eller umgås med vänner.

Bostaden erbjuder generösa ytor med ett stort och luftigt vardagsrum där du enkelt får plats med både soffgrupp och matbord. Härifrån når du även den möblerbara balkongen i soligt läge - perfekt för morgonkaffet eller en stunds avkoppling i solen. Köket är modernt renoverat i sobra, mörka toner med gott om förvaring, fina arbetsytor och en stilren köksö med sittplatser.

Sovrummet är lugnt beläget och väl tilltaget med plats för dubbelsäng och bra förvaringsmöjligheter. Badrummet är fräscht, helkaklat och i gott skick, utrustat med dusch och handfat med kommod.

Här bor du med närhet till det mesta - bara ett stenkast från Hemköp, nära stadsbussar och regionsbussar, samt med smidig tillgång till motorvägen för dig som pendlar. Föreningen erbjuder dessutom parkeringsmöjligheter, vilket är ett stort plus i området.

Det här är ett hem som kombinerar stil, funktion och läge på bästa sätt - perfekt för dig som söker ett bekvämt och trivsamt boende i Lund. Varmt välkommen att boka visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.













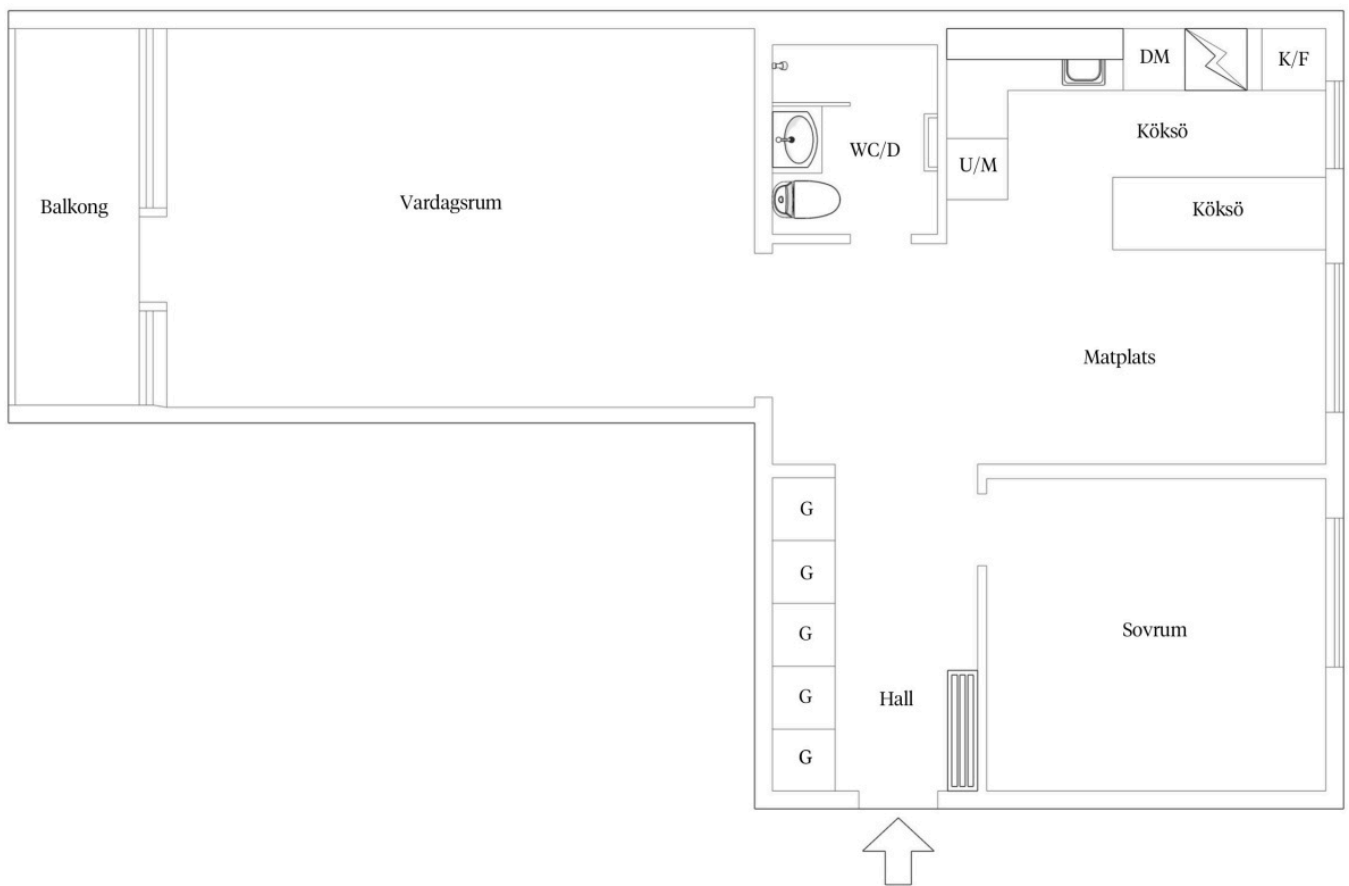




“

Köket är modernt renoverat i sobra, mörka toner med gott om förvaring, fina arbetsytor och en stilren köksö med sittplatser.





Fakta om bostaden

Järnåkravägen 9C, LUND
Utgångspris: 2 595 000 kr

BOSTADSRÄTT, LUND KOMMUN.
Skattesats 32.71%

ADRESS
Järnåkravägen 9C, 222 25 LUND

VÅNING
3 av 4.

ANTAL RUM
2 rum och kök.

BOAREA
61 kvm.
Areakälla: Areakälla enligt bostadsrättsföreningens mäklarbild/utdrag ur lägenhetsregister.

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 2 803 kr/månad.
I avgiften ingår värme och vatten.
Obligatoriska tillägg för bredband om 60kr/mån samt kabel-tv om 59kr/mån tillkommer.
Andel av årsavgift: 0.88%

Andel i föreningen: 0.88%
Överlåtelseavgift: 1 470 kr
Pantsättningsavgift: 588 kr
Bostadsrätten är pantsatt.

ENERGIDEKLARATION
Energideklaration: utförd (2019-09-05)
Energiklass: E
Energiprestanda: 120 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING
131 222 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
Trevlig innergård med trädgårdsmöbler.
En gemensam grill finns vid lekplatsen och grillgaller finns i fastigheternas

källare.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Brf Gillesgården, org.nr. 745000-0448

Bostadsrättsförening som bildades 1956 äger fastigheten Lund Hävdaryggen 1 och består av 100 bostadsrätter med adresserna Järnåkravägen 5, 7 och 9. Bostadsrätterna finns i olika storlekar från 1:or till 7:or.

Förvaltning
Bredablick biträder styrelsen med föreningens ekonomiska samt tekniska förvaltning.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 100
Antal lokaler: 2
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.
Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande mellan tex förälder och barn, den boende måste dock äga minst 10% (kontrollerat 2025-08-19).

FÖRSÄKRINGAR
Försäkrad hos Länsförsäkringar,

Bostadsrättstillägg ingår så detta behöver bostadsrättsinnehavaren inte teckna på sin hemförsäkring.

FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningen höjde månadsavgifterna med 2% from 2025-01-01.

Det kommer ske en årlig höjning 2026

PLANERADE OCH UTFÖRDA

RENOVERINGAR

Gjorda renoveringar:

2006 renoverades balkongerna.

2007 Säkerhetsdörrar till lägenheterna installerades.

2009 Relining av tappvattenstammarna.

2009 renoverades innergård och en ny mangel installerades i tvättstugan.

2012 utbyte av lås i alla entrédörrar, de yttre entréerna har ytbehandlats och sotning har skett av lägenheternas imkanaler.

2013 Relining avloppsrör.

2013 Nytt tak.

2016 Byggnation av miljöstationer.

2017 Två renoveringsarbeten påbörjades under 2017; dränering kring gemensamhetslokalen samt renovering av tvätt - och torkrum i samtliga hus.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts.

2018 Stambyte i 8 lägenheter; en vattenskada uppstod i trappuppgång 7C som påverkade flera lägenheter.

Vattenläckan i ingående kallvattenstam åtgärdades via stambytet som gjordes i 8 lägenheter i trappuppgång 7C (lägenheterna rakt fram och till vänster, i de till höger har man gjort relining).

Reparationen utfördes i början av 2018.

2019 Balkongerna renoverades.

2020 Diverse underhålls målning

2023 Ny uteplats, pergola, plank och växter

2023 Gemensam el

2023 Trefas till samtliga lägenheter

2024 OVK

pågående renoveringar (kontrollerat 2025 -08-19):

Under 2025 Q1-Q2 kommer föreningen att installera solceller samt laddstolpar.

Utöver detta inga större renoveringar planerade.

BYGGNAD

Byggnadstyp: Flerbostadshus

Byggår: 1956

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Det finns två källarförråd tillhörande bostadsrätten.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

BILPLATS

Föreningen har 70 parkeringsplatser belägna vid hus nr 9. P-plats går att hyra för ca 350 kr per månad. Till parkeringsplatsen är det separat kö. Max 1 p-plats per lägenhet kan hyras. I mån av tillgång kan ytterligare plats hyras, en månads uppsägning. I dagsläget är det ingen i kö och inga lediga (kontrollerat 2025-08-19).

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Varje hus är fullt utrustad med tvättstuga och torkrum.

Gemensamma utrymmen för förvaring av cyklar finns i varje källare.

Föreningen har en festlokal i källarplanet i hus 5. Boende i föreningen kan hyra denna lokal för sammankomster. I samma hus har föreningen även ett övernattningsrum som kan hyras av bostadsrättshavaren när denne har tillfälligt besök.

TV OCH INTERNET

Kabel-TV (grundutbud) via Com Hem/Tele2. Kostnaden för detta tillkommer som ett obligatoriskt tillägg på månadsavgiften.

Bredband via Bahnhof. Kostnaden för detta tillkommer som ett obligatoriskt tillägg på månadsavgiften (kontrollerat 2025-08-19).

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Besök gärna föreningens hemsida:

www.gillesgarden.se

Ovanstående information är inhämtad från årsredovisning samt styrelsemedlem. Slutlig köpare uppmanas att bekräfta ovanstående uppgifter med föreningen.

FÖRENINGENS HEMSIDA

www.gillesgarden.se

NUVARANDE ÄGARE

Hampus Fasth

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 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 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



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 | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors