

Smakfullt renoverad femma

BJURFORS



ÖSTRA TORN

UARDÄVÄGEN 245

ÖSTRA TORN

LUND

Uardavägen 245

UTGÅNGSPRIS	3 795 000 kr
AVGIFT	7 650 kr/mån*
ANTAL RUM	5
BOAREA	104.6 kvm
BYGGÅR	1972
VÅNINGSPLAN	1.2
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, internet och parkeringsplats.
Avgiften är inkl höjning som skedde 2026-01-01.



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

På attraktiva Uardavägen, i ett område med stark gemenskap och många barnfamiljer, erbjuds nu denna mycket trivsamma bostad i gavel-läge. Tack vare extra fönster i vardagsrum och sovrum på ovanvåningen flödar ljuset generöst genom hemmet och skapar en luftig och inbjudande atmosfär.

Entréplanet bjuder på ett socialt och stilrent vardagsrum med gott om sällskapsytor och plats för både större soffgrupp och matmöblemang. Härifrån når du det härliga trädäcket. De ljusa materialen, de fina golven och det naturliga ljuset gör rummet till en naturlig samlingspunkt.

Det smakfullt renoverade köket är genomtänkt in i minsta detalj - här finns bra arbetsytor, snygga materialval och generöst med förvaring. Perfekt för dig som gillar att laga mat och vill ha ett kök som både är praktiskt och estetiskt tilltalande.

På entréplanet finns även gäst-wc, klädkammare och bra förvaringslösningar.

En trappa upp möts du av en ljus hall som fördelar tre rymliga sovrum och ett fjärde mindre rum som med fördel kan användas som kontor eller walk-in-closet. Här finns även ett badrum med både dusch och tvättmöjligheter.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.



245









“

De ljusa materialen, de fina golven och det naturliga ljuset gör rummet till en naturlig samlingspunkt.









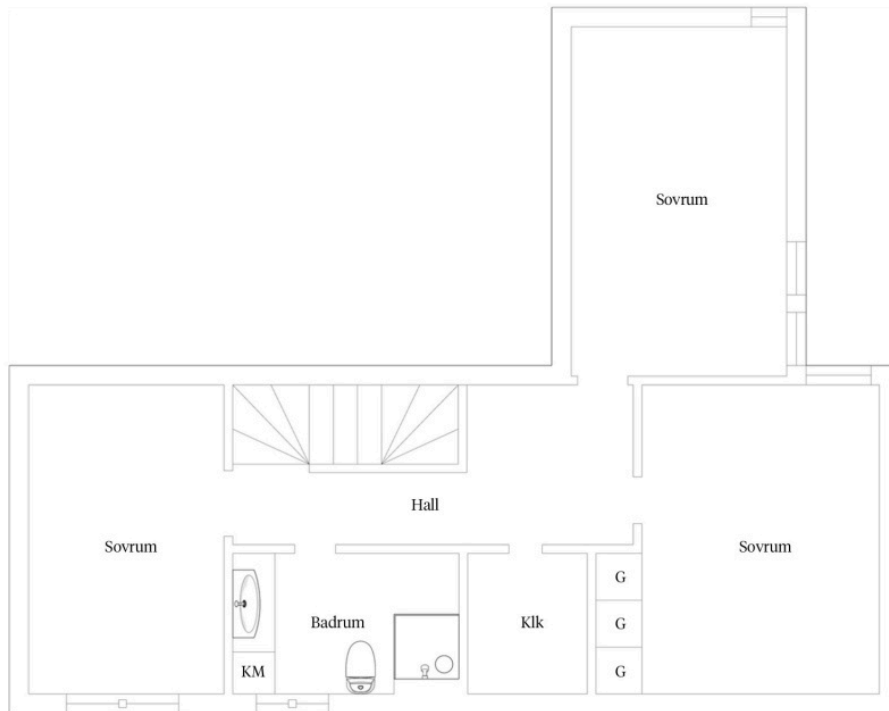




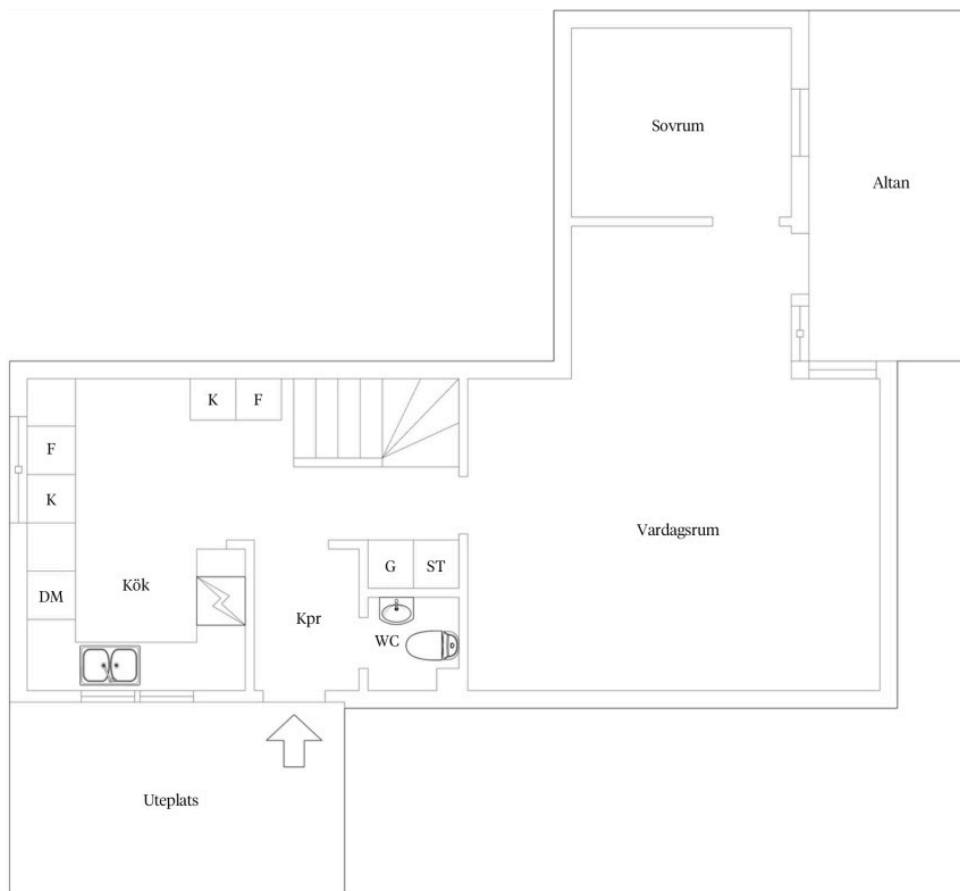








ÖVRE PLAN



ENTRÉPLAN

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Uardavägen 245, Lund
Utgångspris: 3 795 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 309 LUND KOMMUN

Skattesats 32.71 %

ADRESS

Uardavägen 245, 22471 Lund

VÅNING

1.2 av 2.

ANTAL RUM

5 rum och kök.

BOAREA

104.6 kvm.

Areakälla: Areauppgifter enligt föreningen

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 7 650 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, internet och parkeringsplats. Avgiften är inkl höjning som skedde 2026-01-01.

Andel av årsavgift: 0.342 %

Andel i föreningen: 0.3133 %

Överlåtelseavgift: 1 480 kr

Överlåtelseavgift betalas av: säljaren

Pantsättningsavgift: 592 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd

Energiklass: F

Energiprestanda: 168 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

83 549 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.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Djingis Khan, org.nr. 716406-9820

Djingis Khan är en bostadsrättsförening som förvaltas av HSB. I föreningen finns det 316 lägenheter. Djingis Khan är ett populärt bostadsrättsområde med

trevliga grannar och bra stämning. Gårdarna är byggda som parenteser med flera små innergårdar där barnen leker och umgås. Djingis Khan-området byggdes av Akademiska Föreningen 1971-1972 initialt som bostäder för studenter som bildat familj. Föreningens tomt är friköpt.

HSB Medlemskap
Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person och en engångssumma tas ut första året om 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/malmo

Tillsyn

I samband med överlåtelse önskar föreningen utföra en tillsyn. Denna bokas av säljaren tillsammans med vicevärden (Tina Hasche på 0725-242333) och köparen måste medverka. Tillsynen skall ha varit genomförd senast tillträdesdagen eller annat datum efter överenskommelse.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 316

Antal lokaler: 1

Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.

Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter s.k. delat ägande. Men boende måste äga minst 10 % och 90% ägs av annan närstående person.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring

FÖRENINGENS EKONOMI

HSB Skåne har hand om föreningens ekonomiska förvaltning.

Föreningen har beslutat att höja avgifterna med 3% inför 2026 (kontrollerat 2025-11-12).

Föreningen höjde avgiften innan dess med 5% från inför 2024. Inför 2025 höjde man avgifterna med 3% från och med 2025-01-01.

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Utförda renoveringar:

1999-2001 Stambyte.

2017 renovering av föreningens gemensamma tvättstuga, översyn och byte av vissa fönster och dörrar.

2019 installerat ca 100 moderna och reglerbara mekaniska ventilationssystem på tak

2019 Besiktning av samtliga lekplatser.

Samtliga fel på lekplatser (undantag gungorna) åtgärdades under 2018 och 2019. Utredning och planering om gungornas utformning, säkerhet och anpassning till EU:s regler startades under 2018 och fortlöpte under 2019.

2019 Fortlöpande arbete i kryppgrunderna med förbättring av luft och fuktighet.

2019 Fortlöpande entreprenadarbeten med underhåll av grönområden, renoveringar, besiktningar och diverse underhållsarbete.

2019 Byte av vissa maskiner i tvättstugan. 2019 Fortsatt arbete med översyn, fortsatt fotografering och dokumentation av samtliga tak.

2019 Uppsägning av trädgårdsteamet och upphandling med SBC gällande teknisk förvaltning av föreningen.

2021 Installation av mekanisk ventilation på ca 100 tak.

2021 Utredning och planering av

lekplatsernas utformning, säkerhet och anpassning.

2022 Radonmätning är slutförd med bra resultat.

2023 Lekplatser

Kommande renoveringar planeras inom en femårs period (kontrollerat via hemsida och årsredovisning 2024):

- Renovering och förbättring av byggnaders fasader, isolering och tak. Även fönster och dörrar kan komma att bytas.

Projektet beräknas ta minst tre år att genomföra.

- Upprustning av värmenätet enligt beskrivning ovan. Åtgärden står i underhållsplanen för 2032 men har behövt tidigareläggas.

- Översyn och vid behov utbyte av samtlig exteriörbelysning.

- Uppgradering av föreningens Internetanslutning i form av installation av fiber, sannolikt i samband med upprustningen av värmenätet.

- Beslut om gränsdragning för disponibla områden på baksidor och påföljande övergång till skriftliga avtal för nyttjanderätt.

- Översyn av gällande växtpolicy för all utemiljö på föreningens mark.

Kommande åtgärder kommer att finansieras dels med sparade medel och dels med framtida lån. Föreningen följer en underhållsplan.

BYGGNAD

Byggår: 1972

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Till bostaden hör ett förråd om cirka 8 kvm

RENOVERINGAR LÄGENHETEN

2018 Totalrenovering av kök och gäst-wc
2023 Byggt trädäck

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

BILPLATS

I föreningen finns ett kostnadsfritt permanent parkeringstillstånd som utkvitteras hos vicevärden. Behöver hushållet ytterligare ett permanent parkeringstillstånd kostar ett sådant 200 kr att utkvittera. Parkeringsplatserna är numrerade men man får parkera på vilken ruta man vill, förutom på handikapplatserna. I föreningen finns även sex laddningsbara

parkeringsplatser samt två uttag för motorvärmare.

Till varje hushåll hör också två gästparkeringstillstånd.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

I föreningen finns en stor gemensam tvättstuga utrustad med tio tvättmaskiner, en grovtvättmaskin, sex torktumlare och tre torkskåp. Tvätttider bokas genom digitalt tvättbokningssystem.

Föreningen har en gemensamhetslokal - Vita Huset - som kan hyras för begivenheter. Vita Huset är tillgängligt för uthyrning såväl dag- som kvällstid. Beloppet för att hyra lokalen skiftar beroende på om man bor på området eller inte och vilken typ av arrangemang/aktivitet uthyrningen avser. Se föreningens hemsida för mer information/kostnad. Föreningen tillhandahåller även fyra hobby/snickarum som kan nyttjas av medlemmarna exempelvis för målning och dyl. Rummen ligger vid parkeringsplatserna.

<https://www.djingis.se/praktisk-info-gemensamt/vita-huset/>

TV OCH INTERNET

Föreningen är ansluten till analog TV via Sydantenn och bredband via Ownit, 100 Mbit/s.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Ovanstående information har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.

Hemsida

Gå gärna in på <http://www.djingis.se/> för mer information om föreningen. Här finns mycket bra fakta och även personliga beskrivningar av de boende på området.

FÖRENINGENS HEMSIDA

www.djingis.se

NUVARANDE ÄGARE

Eva Östberg

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

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