

# Högst upp i huset med renoverat kök!



  
BJURFORS

SOFIAPARKEN

FILIPPAVÄGEN 2D

SOFIAPARKEN

LUND

## Filippavägen 2D

Välkomna till denna mysiga etta perfekt placerad högst upp i huset utan insyn. Renoverat kök, genomgående golv och helkaklat badrum. Välkommen!

UTGÅNGSPRIS	1 775 000 kr
AVGIFT	1 810 kr/mån*
ANTAL RUM	1
BOAREA	25.8 kvm
BYGGÅR	1953
VÅNINGSPLAN	4
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

\*I avgiften ingår kallvatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer för el och varmvatten (debitering efter faktiskt förbrukning). Obligatoriskt tillägg för värme (baserat på bostadens yta) om 236 kr/mån och bredband om 106kr/mån tillkommer.



### 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



Filippavägen 2D

# Välkommen

Välkommen till denna väldisponerade och insynsskyddade 1:a på nära avstånd till universitetet, kommunikationer och grönområden. Lägenheten rymmer en välkomnande hall, lättmöblerat allrum med fransk balkong i söderläge, renoverat kök och helkaklat badrum. Genomgående nylagda golv i alla rum och nytt kök från 2024 som är fullt utrustat med induktionshäll, varmluftsugn och mikro, (allt från 2024) samt kyl/frys (från 2021). Elcentralen och elkontaktarna har också setts över 2024. Stabil förening med välskött fastighet. Detta är ett boende som inte lämnar mycket mer att önska!

Sofiaparken är ett av Lunds mest attraktiva bostadsområden, uppskattat för sin grönskande miljö och sitt läge nära stadens liv och rörelse. Här kombineras ett stillsamt och trivsamt boende med närhet till allt som underlättar vardagen. Lunds centralstation nås enkelt, liksom flera av universitetets fakulteter såsom LTH, Ekonomihögskolan och Universitetssjukhuset. Området erbjuder goda kommunikationsmöjligheter med spårvagn på bekvämt avstånd som gör det lätt att ta sig runt i staden. I närheten finns dessutom lekplatser, parker och inbjudande promenadstråk - perfekt för dig som uppskattar grönska, natur och avkoppling.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





## Interiör

Rumsbeskrivning: Hallen möter med laminatgolv och utrymme för avhängningsmöjligheter direkt innanför dörren.

Lättmöblerat allrum med plats för säng, soffa och matplats. Den franska balkongen är en annan stor plusfaktor. Härifrån har du en alldeles underbar utsikt och i perfekt soligt söderläge! Inbyggd garderobsvägg med fyra garderober. Laminatgolv och ljusa väggar.

Här finns effektiva kvadratmetrar och den lilla kokvrån erbjuder allt ni kan önska er. Charmigt snedtak och takfönster skänker extra ljus. Renoverat kök från 2024 i tidlöst utförande.

Badrummet är fräscht och helkaklat med en stor dusch. Badrummet renoverades 2001 i samband med stambytet i fastigheten.









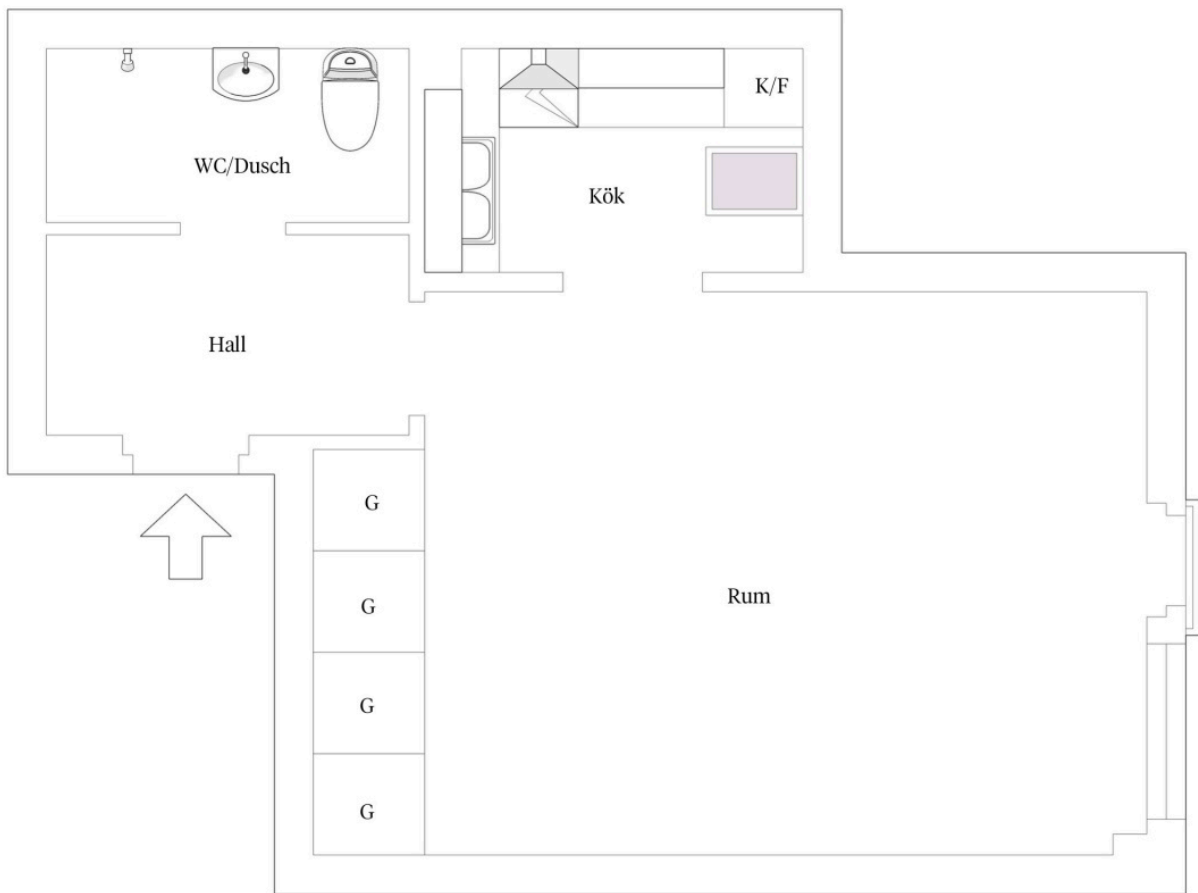








Insynsskyddat med lummig utsikt.



# Fakta om bostaden

Filippavägen 2D, Lund  
Utgångspris: 1 775 000 kr

## **BOSTADSRÄTT, LGH NR 34 LUND KOMMUN**

Skattesats 32.712 %

## **ADRESS**

Filippavägen 2D, 222 41 Lund

## **VÅNING**

4 av 4.

## **ANTAL RUM**

1 rum och kök.

## **BOAREA**

25.8 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 1 810 kr/månad.

I avgiften ingår kallvatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer för el och varmvatten (debitering efter faktiskt förbrukning). Obligatoriskt tillägg för värme (baserat på

bostadens yta) om 236 kr/mån och bredband om 106kr/mån tillkommer. Andel av årsavgift: 1.16364 % Andel i föreningen: 1.16364 % Överlåtelseavgift: 1 570 kr Överlåtelseavgift betalas av: köparen Pantsättningsavgift: 588 kr Bostadsrätten är pantsatt.

## **ENERGIDEKLARATION**

Energideklaration: utförd (2020-01-16)  
Energiklass: F  
Energiprestanda: 164 kWh/kvm och år.

## **BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING**

140 958 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**

Fransk balkong.

## **GÅRDSPLATS/INNERGÅRD**

Föreningen har en uteplats med grill som kan nyttjas av alla medlemmar i föreningen.

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Brf Barabo, org.nr. 745000-1057

Välkommen till bostadsrättsföreningen Barabo i Sofiaparken i centrala Lund. Föreningen består av 42 lägenheter varav 2 är lokaler. Adressen är Filippavägen 2. Föreningen har ekonomisk- och teknisk förvaltning hos Bredablick.

Faktisk el och varmvattenförbrukning debiteras kvartalsvis i efterhand.

Besök gärna föreningens hemsida [www.barabo.se](http://www.barabo.se) för mer information om föreningen.

Föreningsform: Bostadsrättsförening  
Äkta/oäkta förening: Äkta förening  
Antal lägenheter: 42  
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.  
Tillåter delat ägande: Föreningen godkänner delat ägande mellan tex förälder och barn (kontrollerat 2025-06-

04).

#### **FÖRSÄKRINGAR**

Försäkring hos Trygg Hansa och medlemmar behöver inte teckna bostadsrättstillägg på sin hemförsäkring (kontrollerat 2026-01-18).

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

Föreningen höjde avgiften +5% 2026-01-01 (kontrollerat 2026-01-18).

#### **PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR**

2024 granskning av balkonger

2021 Kodlås utbytta

2020 Målning av trapphus

2020 Ny tvättmaskin i tvättstugan i 2D

2019 Renovering av fasaderna och byte av fönster/balkongdörrar.

2015 Obligatorisk ventilationskontroll (ovk) i samtliga lägenheter. Målning av trappuppgångar. Dränering på baksidan, spolning av brunnar runt huset, högtryckssprutat plattor vid entréer, brandtätning i hela källaren och årlig genomgång av alla brandsläckare.

2014 Kaklat och fräschat upp tvättstugorna.

2013 Renoverat husets sockel, bytt entrédörrar, de tre garagen samt asfalterat om garagerampen.

2011 Besiktning expansionskärl, byte av termostater och radiatorventiler i alla lägenheter, planterat häck och uppsättning av staket mot Baravägen, fönsterrenovering.

2012 Renovering av tvättstuga A, ny takbeläggning och nya takfönster har satts in, fasadrenovering (puts- och foglagning), renovering av balkongräcken.

2010 Byte av värmväxelpaket. NVS.

2006 Indragning av bredband anslutet till Perspektiv Bredband, nätet för Kabel-TV uppgraderades för bredband och större kanalutbud (utfört av Ytec Tele), renovering av elstammar till lägenheterna samt nya eltrådar i trapphus, källare och vind.

2005 Installation av system för individuell mätning och debitering av värme, varmvatten och el (utfört av Techem).

2004-2005 Byte till gemensamt el-abonnemang med fördelningsmätning. 2001-2002 Stambyte inkl injustering av radiatorsystemet. Utfört av Lunds rörmontering.

1995 Fönster och balkongdörrar renoverades med nya ytterbågar i aluminium, byte av ventiler och termostater i lägenheterna samt byte av avstängnings- och injusteringsventiler i

källaren (AB Rörläggaren).

1992 Omläggning av takfot mot norr och väster (Superbygg AB).

1989 Renovering av fasad mot syd (putslagning) samt målning av balkongplattor och räcken (ER-HO Bygg AB), rengöring av ventilationskanaler.

Planerade renoveringar enligt underhållsplan:

2025 -2026 Underhåll av balkonger av Moreon

2026: Underhåll av ytterdörrar av Sköna rum

Inspektion av avloppsledningarna i bottenplattan

2027: OVK - obligatorisk ventilationskontroll

Kommande renoveringar:

Balkongrenovering pågår och förväntas avslutas under 2026.

#### **BYGGNAD**

Byggår: 1953

#### **ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN**

Vind (på samma våningsplan) - och källarförråd (B/C-trappan) om ca. 1,6kvm + 2kvm.

#### **ÄGER FÖRENINGEN MARKEN**

Föreningen äger marken.

#### **BILPLATS**

Garageplats kostar fn 760 kr/mån för det större garaget och 700 kr/mån för de två mindre. Platserna hyrs ut tre år åt gången. För tillfället står fem personer i kö. Föreningen har inga specifika platser för just elbilar och inte heller några laddstolpar (kontrollerat 2026-01-21).

Boendeparkering via LKP längs gatorna i området gäller

#### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

I föreningen finns två tvättstugor, torkrum och två cykelrum. Vid behov och i mån av plats kan extra förråd hyras för ca 100 kr/mån.

#### **TV OCH INTERNET**

Internet & TV:

Internet från Telia är obligatoriskt 99 kr/månaden.

Kabel TV avslutades 2025-03-31, ingen planerad ny tjänst.

#### **FÖRENINGENS HEMSIDA**

<http://www.barabo.se/>

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen

här rör 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 provningsrätt 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 ANSVARFÖRDELNINGEN 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](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**  
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](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://facebook.com/bjurforsmaklare)



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