

# Välplanerad etta på bästa läge!



BJURFORS

LUND - CENTRUM

STORA SÖDERGATAN 57A

LUND - CENTRUM

LUND

## Stora Södergatan 57A

Välplanerade kvadratmeter med allt som önskas för studenten.  
Belägen på andra våningen med hiss, låg avgift och hela Lunds  
utbud utanför porten.

UTGÅNGSPRIS	2 450 000 kr
AVGIFT	1 303 kr/mån*
ANTAL RUM	1
BOAREA	34.5 kvm
BYGGÅR	1964-1965
VÅNINGSPLAN	2
HISS	Hiss finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

\*Värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg avseende  
bredband och TV om 214 kr samt fastighetskatt om 143 kr tillkommer.  
El debiteras halvårsvis efter faktisk förbrukning.



### 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

Välkomna in till denna kvadratsmarta bostad mitt i hjärtat av Lund med vacker vy mot de ståtliga fastigheterna på Stora Södergatan och Magnus Stenbocksgatan. Här finner du ett separat kök i originalutförande med plats för matbord, stort vardagsrum som kan möbleras efter egna önskemål och goda förvaringsmöjligheter i klädkammare och garderober. Badrummet är funktionellt med badkar. Högst upp i huset kan man även passa på att njuta av sommarsolstrålarna på föreningens gemensamma takterrass.

Bostaden är en del av populära Brf Rönngården. En stabil förening med mycket god ekonomi med 1068 kr i skuldsättning per kvm (från årsredovisningen 2024) och mycket låg månadsavgift. Dessutom har föreningen nyligen (2023/2024) genomfört relining av stammarna. Bostaden är belägen på eftertraktad adress med hela Lunds utbud utanför porten. Ett stenkast bort finner du Stadsparken.

Välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.













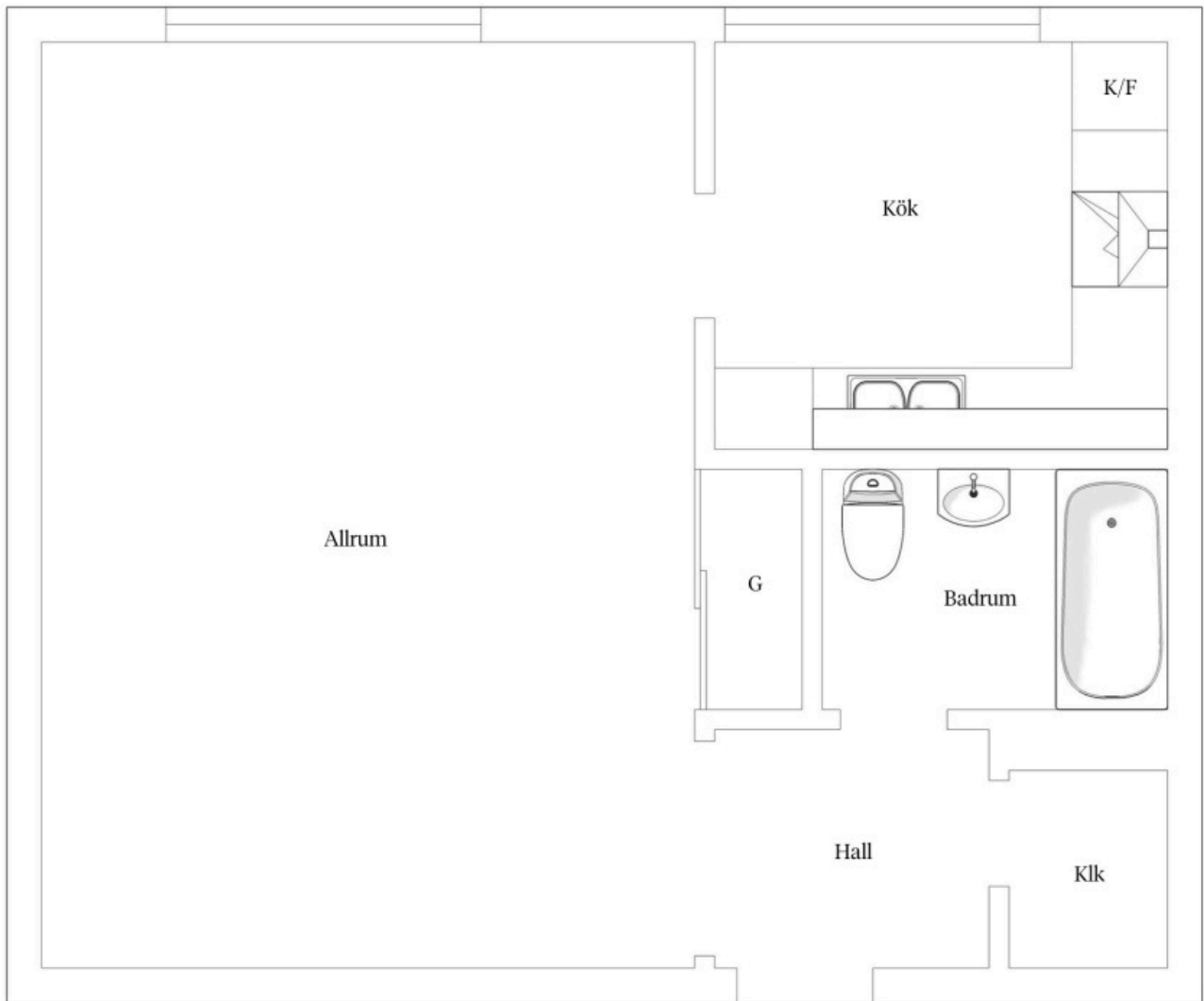








Utsikt ner mot Magnus  
Stenbocksgatan och Stora  
Södergatan.



# Fakta om bostaden

Stora Södergatan 57A, Lund  
Utgångspris: 2 450 000 kr

## **OSTADSRÄTT, LGH NR 102 LUND KOMMUN**

Skattesats 32.712 %

## **ADRESS**

Stora Södergatan 57A, 222 23 Lund

## **VÅNING**

2 av 5.  
Hiss finns.

## **ANTAL RUM**

1 rum och kök.

## **BOAREA**

34.5 kvm.  
Areakälla: Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen och säljaren

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 1 303 kr/månad.  
Värme, vatten och bostadsrättstillägg.  
Obligatoriskt tillägg avseende bredband och TV om 214 kr samt fastighetsskatt om 143 kr tillkommer. El debiteras halvårsvis

efter faktisk förbrukning.  
Andel av årsavgift: 1.00561 %  
Andel i föreningen: 0 %  
Överlåtelseavgift: 1 470 kr  
Överlåtelseavgift betalas av: säljaren  
Pantsättningsavgift: 588 kr  
Bostadsrätten är inte pantsatt.

## **DRIFTSKOSTNADER**

Driftskostnaden utöver månadsavgift 169 kr/månad, fördelas enligt följande:  
Försäkring: 99 kr  
Hushållsström: 70 kr  
Antal personer i hushållet: 1  
Kostnaden är individuell och baseras på egen förbrukning.

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 (2019-06-14)  
Energiklass: E  
Energiprestanda: 121 kWh/kvm och år.

## **BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING**

40 200 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.

## **GÅRDSPLATS/INNERGÅRD**

Det finns en gemensam uteplats med grill.

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Brf Rönngården, org.nr. 745000-2170

Brf Rönngården är en äkta förening som består av 45 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. I föreningen finns även 3 bostadsrättslokaler samt 4 hyresrättslokaler. Husen byggdes 1964 (gatuhuset) och 1965 (gårdshuset). SBC sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Föreningsform: Bostadsrättsförening  
Äkta/oäkta förening: Äkta förening  
Antal lägenheter: 45

Antal lokaler: 7

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

Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande inom familjen där den boende äger minst 10%.

#### **FÖRSÄKRINGAR**

Bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring så detta behöver inte tecknas på bostadsrättsinnehavarens hemförsäkring.

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

Inga planerade avgiftshöjningar i dagsläget (kontrollerat 2025-09-11).

#### **PLANERADE OCH UTFÖRDA**

##### **RENOVERINGAR**

2003 Ny västerfasad gatuhuset.

2006 Nytt tak båda husen.

2010 Balkongplattor och räcken på gårdshuset målades.

2014 Stammar spolade under våren, rören filmades och allt var OK.

2014 Renoverades gården, lagning av garagetaket samt avloppsrör.

2014 Renovering av tvättstuga, nya maskiner.

2016 Totalrenovering av hissar, ommålning trapphus, fönsterbyte samt renovering av fläktsystemet.

2017 Nytt FTX aggregat.

2020 Kontroll av stammar.

2020 Relining avloppsrör

2020 Klottersanering

2020 Försköna innergården med nya växter och bevattningssystem.

Utformning i samråd med gårdsgruppen

2020 Reparation av takpapp lokalt vid ett takfönster på gatuhus.

2023/2024 Relining

Inga större renoveringar inplanerade utan bara löpande underhåll.

#### **BYGGNAD**

Byggår: 1964-1965

#### **ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN**

Vindsförråd om ca 6 kvm.

#### **ÄGER FÖRENINGEN MARKEN**

Föreningen äger marken.

#### **BILPLATS**

Garageplats under fastigheten finns med ca 60 platser att hyra för 650 kr/månad för medlemmar. Kö finns men man bör få en plats inom ett år som det ser ut nu.

#### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Det finns en föreningslokal/gästlägenhet

som föreningens medlemmar kan hyra till möten, fester och övernattnings som kostar ca 250 kr/dygn.

Föreningen erbjuder cykelparkering på innergården, cykelförråd finns i källaren i gatuhuset.

Gemensam tvättstuga finns i gårdshuset med 2 st industriella tvättmaskiner, 1 st torktumlare, 1 st torkskåp.

Det finns även en gemensam takterrass, ligger högst upp i A-huset.

#### **TV OCH INTERNET**

Fastigheten är ansluten till Telenor.

#### **ÖVRIGT OM FÖRENINGEN**

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

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



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