

# Renoverad trea med västerbalkong



BJURFORS

JÄRNÅKRA

JÄRNÅKRAVÄGEN 25B

JÄRNÅKRA

LUND

## Järnåkravägen 25B

Högst upp med högt i tak och genomgående planlösning med utsikt över grönskande innergårdar. Västervänd balkong och genomgående stilfulla tillval!

UTGÅNGSPRIS	2 695 000 kr
AVGIFT	3 879 kr/mån*
ANTAL RUM	3
BOAREA	67.5 kvm
BYGGÅR	1958
VÅNINGSPLAN	4
BALKONG	Balkong finns

\*I avgiften ingår uppvärmning, vatten, bostadsrättstillägg, internet/bredband via Bredband 2 samt ett basutbud med TV-kanaler via Tele2.



### 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

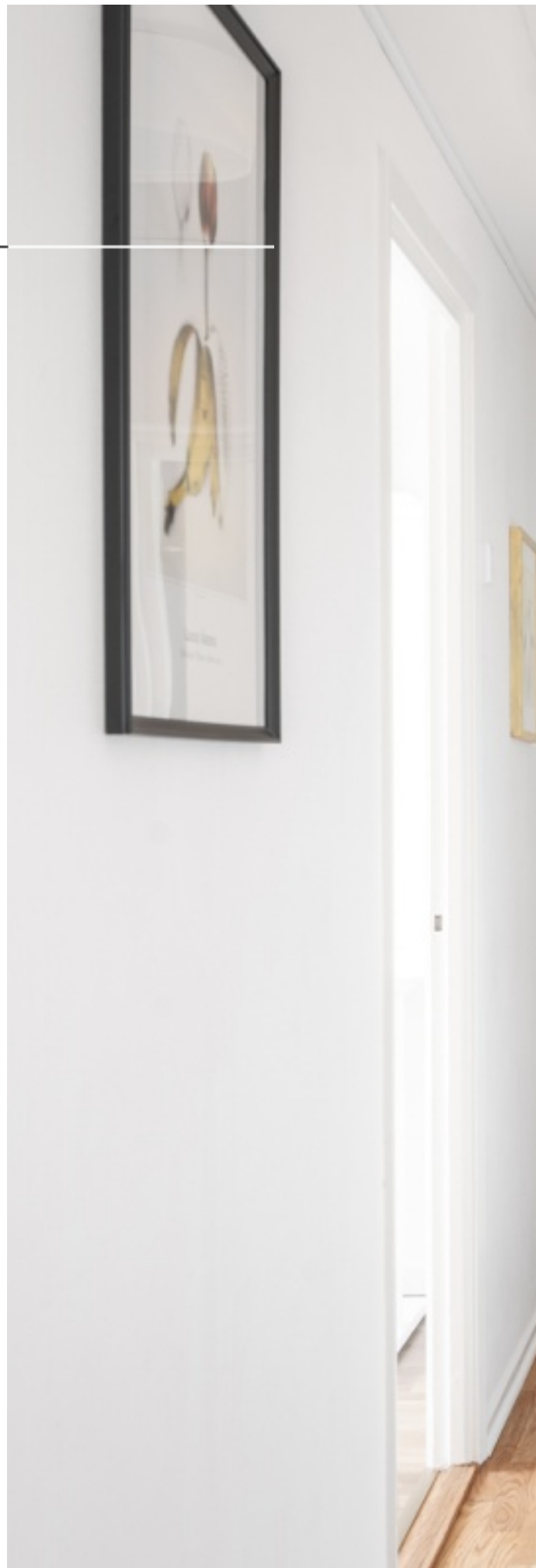


# Välkommen

---

På populära Järnåkra finns denna ljusa och genomgående trea högst upp i huset. Här erbjuds bland annat en stor balkong i soligt västerläge, generöst smakfullt renoverat kök med plats för mindre matbord samt ett helkaklat och fräscht badrum. Den smarta planlösningen är perfekt för den lilla familjen, ni som önskar hemmakontor eller varför inte hyra ut ett rum. Här bor du på optimalt läge en kort promenad från Lunds absoluta centrum och dessutom i en välfungerande bostadsrättsförening.

Området Järnåkra i Lund är mycket populärt eftersom det ligger precis utanför stadskärnan samtidigt som det är gångavstånd till allt man behöver i Lunds centrum. En kort promenad är allt som behövs för att komma till härliga Stadsparken och pendlar man till Malmö har man Regionbussar som går utanför på Malmövägen.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.







## Interiör

Högst upp i huset står dörren till denna inbjudande bostad vidöppen. Innanför dörren välkomnas du av en rymlig hall med plats för såväl avhängning som förvaring i extra garderober. Väggarna går i vitt och golvet är slipat och behandlat 2024.

### Sovrum 1

Direkt till höger ligger bostadens första sovrum som idag används som hemmakontor. Här ges gott om utrymme för en säng och skrivbord. Varför inte inreda till en walk-in-closet?

### Sovrum 2

Bostadens master-bedroom ger plats åt en stor dubbelsäng och extra förvaring i garderober och byråer. Fönsterna ligger i svalt österläge.

### Kök

Köket totalrenoverades med stilfulla tillval 2021 och ger inget i övrigt att önska. Plats till matbord och gott om arbetsyta gör att det är lätt att trivas. Utrustat med kyl/frys, spis/ugn, diskmaskin, integrerad mikro samt köksfläkt.

### Badrum

Även badrummet är totalrenoverat 2020 och i år installerades även tvättmaskinen. Tidlösa färger i vitt och grått pryder väggar och golv.

### Vardagsrum

Sist men inte minst välkomnas ni in till bostadens hjärta,

vardagsrummet. Den extra takhöjden och stora fönsterparti bidrar till en känsla av rymd och magiskt ljusinsläpp. Plats åt större soffgrupp, matbord och även extra skrivbord om så önskas. Härifrån når du den åtråvärda balkongen i soligt västerläge där säljarna har njutit av den vackra solnedgången sena sommarkvällar.

Varmt välkomna på visning av en bostad som måste upplevas på plats!





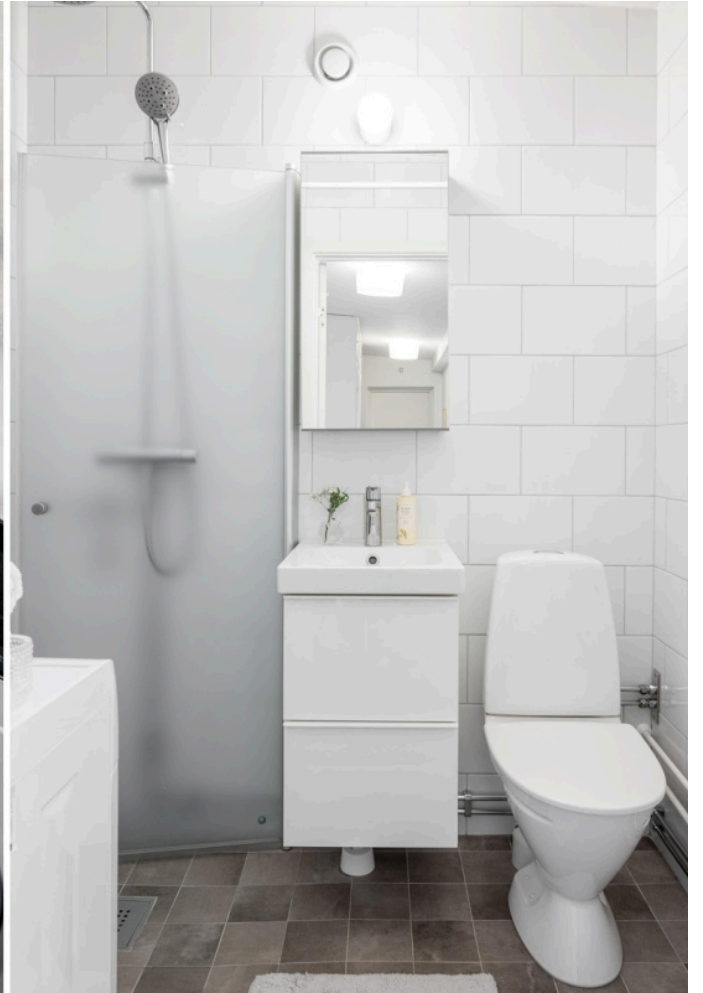














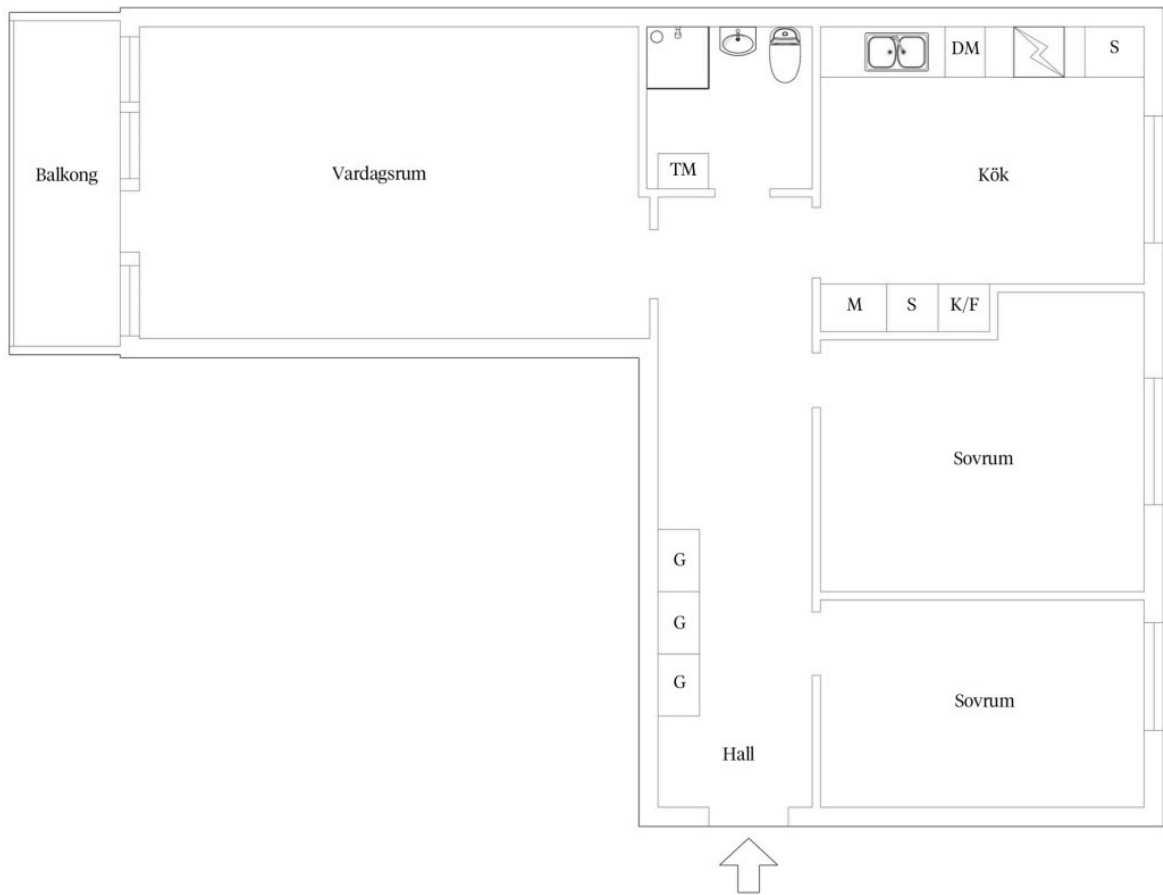












### PLANSKISS

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

# Fakta om bostaden

Järnåkravägen 25B, LUND  
Utgångspris: 2 695 000 kr

## BOSTADSRÄTT, LGH NR 512 LUND KOMMUN.

### ADRESS

Järnåkravägen 25B, 222 25 LUND

### VÅNING

4 av 4.

### ANTAL RUM

3 rum och kök.

### BOAREA

67.5 kvm.

Areakälla: Uppgifter 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 3 879 kr/månad.

I avgiften ingår uppvärmning, vatten, bostadsrättstillägg, internet/bredband via Bredband 2 samt ett basutbud med TV-kanaler via Tele2.

Andel av årsavgift: 0.88095%

Andel i föreningen: 0.88095%  
Överlåtelseavgift: 1 433 kr.  
Överlåtelseavgift betalas av: köparen  
Pantsättningsavgift: 573 kr  
Bostadsrätten är pantsatt.

### ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: Saknas  
Energiklass: C

### BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

146 379 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

På innergården finns gräsytor, stenbelagd plats med trädgårdsmöbler och murad grillplats.

### BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Klosterängen i Lund, org.nr. 745000-2071

Brf Klosterängen i Lund bildades 1958. Föreningen består av 120 lägenheter upplåtna med bostadsrätt på adresserna Mellanvångsvägen 12-14 och Järnåkravägen 25-27 samt 10 lokaler upplåtna med hyresrätt.

Företaget Bredablick sköter föreningens ekonomiska samt tekniska förvaltning.

I samband med överlåtelse i en HSB-förening måste förvärvaren enligt stadgarna ansöka om medlemskap i HSB Skåne. HSB Skåne tar i samband med detta ut en andelsavgift på 500 kr/medlem samt en medlemsavgift om 300 kr/hushåll.

Gemensamt elavtal

Föreningen har gemensamt elavtal med elleverantör och därigenom slipper de boende individuella nätavgifter. Varje lägenhetsinnehavare faktureras månadsvis för förbrukad el men med tre



månaders eftersläpning. Det skickas inte ut någon slutfaktura för säljarens elräkning, köpare och säljare får reglera kostnaden rätt när avierna kommer.

Föreningsform: Bostadsrättsförening  
Äkta/oäkta förening: Äkta förening  
Antal lägenheter: 120  
Antal lokaler: 10  
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.  
Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande, den som bor i lägenheten måste inneha minst 10% (kontrollerat 2024-03-07).  
Föreningen tillåter inte juridiska personer som medlemmar (kontrollerat 2024-03-07).

#### FÖRSÄKRINGAR

Föreningen har tecknat en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring så den boende behöver endast ha en hemförsäkring (kontrollerat 2024-03-07).

#### FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningen har idag inte beslutat om några avgiftshöjningar (kontrollerat 2024-03-07).

#### PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Utfört underhåll:  
2022: OVK (obligatorisk ventilationskontroll).  
2021 – Nya lås, byte tappvattensystem, nya spaltventiler installerades i lägenheterna.  
2020 – Fönsterrenovering 25/27, nya cykelställ, start arbete med tappvattenstammar  
2019 – Fönsterrenovering 14B och 14C  
2018 – Relining avslutad, fönsterrenovering av 12B och 14A, uppgradering bredband till 1 Gbit/s  
2017 – Fönsterrenovering av 12A och relining av avloppsstammar påbörjad  
2015 – Renovering av fasader och balkonger  
2013 – Säkerhetsdörrar installeras i alla lägenheter  
2012 – Ny värmearläggning med värmeväxlare, vädersystem och ventiler i alla element  
2011 – Renovering av tvättstugor, polering av trapphusen, renovering av styrelserum samt ny möteslokal i nr 25.  
2011 – Installation av eget fibernät

Underhållsplan, pågående renoveringar (kontrollerat 2024-03-07).  
2023: Byte av skärmtak och dagvattnet,

pågående beräknas vara klart maj 2024.  
2024: Byte fastighetsel  
2027: Omfogning tegelfasad

Föreningen följer en underhållsplan.

#### BYGGNAD

Byggnadstyp: Flerfamiljshus  
Byggår: 1958

#### ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Till bostaden hör ett källarförråd om cirka 4 kvm

#### RENOVERINGAR LÄGENHETEN

2024 Målning av samtliga dörrkarmar  
2024 Installation tvättmaskin  
2024 Ny ekparkett mindre sovrum  
2024 Slipning och behandling av golv i hall  
2022 Installation markis på balkong  
2021 Ny trall balkong  
2021 Ny elcentral och el i köket  
2021 Total köksrenovering  
2020 Totalrenovering badrum av föregående ägare

#### ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

#### UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

#### BILPLATS

Föreningen har parkeringsplatser på Mellanvångsvägen och Järnåkravägen (även ett antal under tak). Ansökan om plats och kölista, hanteras av Bredablick. Avgiften är 225 kr respektive 275 kr (under tak) per månad. Vid behov av mer än en plats kan man ansöka om tillstånd för boendeparkering via Gatukontoret, Lunds kommun, se följande länk: <https://www.lund.se/en/transport-spatial-planning/parkering2/boendeparkering/> (kontrollerat 2024-03-07).

#### GEMENSAMMA UTRYMMEN

Det finns fyra gemensamma tvättstugor, 2 st i 14A och 2 st i 14D. Respektive tvättstuga är utrustad med två tvättmaskiner som är självdoserande, där tvättmedel och sköljmedel är inkluderat, en torktumlare, ett torkskåp och ett separat torkrum. Det finns även ett mangelrum med en stor och en mindre mangel.  
Föreningen erbjuder barnvagnsförråd och cykelförråd på Mellanvångsvägen 14C och D samt under Mellanvångsvägen 12.  
Föreningen har en lokal/övernattninglägenhet på

Järnåkravägen 25 som går att hyra. 6 ytterligare förråd (10 m<sup>2</sup>) samt 4 lokaler.

#### TV OCH INTERNET

Bredband 2 1000/1000 Mbit  
Tele2 basutbud

#### ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Medlemsansökande måste underteckna försäkran om att följa föreningens ordningsregler innan medlemskapet kan godkännas av styrelsen.

Information om föreningen har inhämtats från årsredovisningar, stadgar och föreningens hemsida. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta föreningen för att stämma av ovanstående information.

#### FÖRENINGENS HEMSIDA

<https://klosterangen.nu/>

#### NUVARANDE ÄGARE

Matilda Roos, Ludvig Sjöström

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras 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 kallat dolt bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.



## SEB

seb.se/bjurfors

### VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

### PERSONLIG RÅDGIVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

### FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomin med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

### ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Vi ser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lely.

**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 boendekostnadsräkyl - 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 Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

#### TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**  
Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr  
Inspecta: 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: 30 %  
Annonsering Tilläggsprodukt: 20-40 %
- **BONEO**  
Administrationersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**  
Administrationersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**  
Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

**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)