

# Charmig etta med underbar utsikt

  
BJURFORS

VÄSTER

BOKBINDAREGATAN 6A

VÄSTER

LUND

## Bokbindaregatan 6A

Välkommen till denna studentpärla med mycket karaktär. Här erbjuds genomgående planlösning med välbevarade originaldetaljer.

UTGÅNGSPRIS	2 095 000 kr
AVGIFT	3 563 kr/mån*
ANTAL RUM	1.5
BOAREA	42.4 kvm
BYGGÅR	1935/36
VÅNINGSPLAN	1

\*I avgiften ingår värme och vatten. Till avgiften tillkommer preliminär el som debiteras med 133 kronor per månad (nuvarande säljares förbrukning). Avräkning görs en gång per år och kostnaden baseras på förra årets förbrukning.



### ANSVARIG MÄKLARE

Som renodlad säljare med utmärkt lokalkännedom och stort affärssinne är jag rätt fastighetsmäklare för dig som ställer höga krav. Jag har ett stort engagemang och total transparens genom hela din bostadsaffär. Under hela mitt yrkesverksamma liv har jag arbetat med människor och försäljning. Som mäklare får jag möjligheten att arbeta med det som jag älskar mest, människor, försäljning och bostadsaffärer. Förtroendet att få vara en del av din största affär i livet är något som jag värdesätter väldigt högt

### OLIVER NAVARRETE

Fastighetsmäklare

0739-20 66 85

[oliver.navarrete@bjurfors.se](mailto:oliver.navarrete@bjurfors.se)



# Välkommen

---

På en av gamla Västers mysiga gator med fina pastellhus och grönskande omgivningar hittar du denna trevliga etta med underbar karaktär. Bostaden erbjuder ljus och genomgående planlösning med generöst allrum, separat originalkök samt ett helkaklat badrum. Här finns gott om förvaringsutrymmen i inbyggda garderober och tillhörande förråd. Tidsenliga detaljer såsom högt till tak, vacker fiskbensparkett och dekorativa stukaturer som ger lägenheten en trivsamt atmosfär.

Här bor man på bästa läge i lugna kvarter men med citypulsen bara ett stenkast iväg. Det är nära till matbutiker, universitet, stadsbiblioteket och Stadsparken samt en fem minuters promenad från centralstationen med såväl buss- och tågförbindelser.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.







## Interiör

Välkommen in till hallen via bostadens säkerhetsdörr. Du möts direkt av lägenhetens fantastiska karaktär med ljus planlösning och förtjusande originaldetaljer. Till vänster i hallen finner vi ett praktiskt kök, här finns även två inbyggda garderober med bra förvaringsutrymme. På hallgolvet ligger vacker fiskbensparkett som leder vidare in till allrummet. Lägenhetens väggar är ljusa.

Vidare finns allrummet som rymmer både skrivbord och en större soffgrupp. Ett brett fönsterparti bidrar till härligt ljusflöde över de öppna ytorna. Rummet smyckas av en fin takrosett.

Slutligen till det charmiga funktionella köket med vita köksluckor med tidstypiska beslag möter ljusblått kakel och diskbänk i massiv ek. Köket är utrustat med ugn/spis, kyl och frys.

Varmt välkommen på visning!



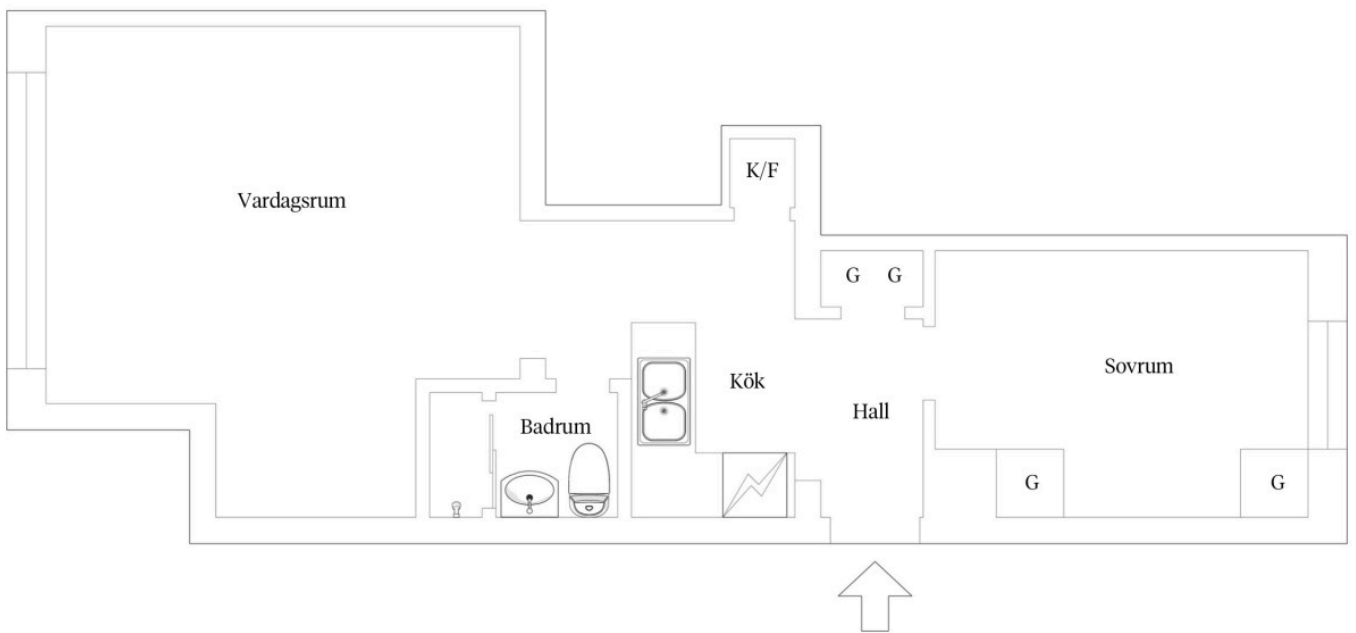












## PLANSKISS

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.





# Fakta om bostaden

Bokbindaregatan 6A, LUND

Utgångspris: 2 095 000 kr

## **BOSTADSRÄTT, LGH NR 1004/4 ENL EK.PLAN LUND KOMMUN.**

### **ADRESS**

Bokbindaregatan 6A, 227 36 LUND

### **VÅNING**

1 av 4.

### **ANTAL RUM**

1.5 rum och kök varav 1 sovrum.

### **BOAREA**

42.4 kvm.

Registrerad som 1rok enligt lägenhetsutdraget.

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 3 563 kr/månad.

I avgiften ingår värme och vatten. Till avgiften tillkommer preliminär el som debiteras med 133 kronor per månad (nuvarande säljares förbrukning). Avräkning görs en gång per år och kostnaden baseras på förra årets

förbrukning.

Andel av årsavgift: 4.23527%

Andel i föreningen: 0%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 573 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

### **ENERGIDEKLARATION**

Energiprestanda: Saknas

Energiklass: D

### **BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING**

122 925 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.

### **GÅRDSPLATS/INNERGÅRD**

Föreningen har en trevlig grönskande innergård.

### **BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Brf Vesthaga, org.nr. 745000-0182

Föreningen bildades år 1935 och består av 20 lägenheter.

Ekonomisk förvaltning: SBC.

Byggnaden ingår i kommunens bevarandeplan som en kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Föreningen har ett elavtal för samtliga lägenheter. Varje lägenhet betalar för sin egen förbrukning. Under året betalar medlemmarna ett schablonbelopp baserat på föregående års förbrukning. Förbrukningen läses av manuellt i respektive lägenhet varje år. Då regleras eventuell mellanskillnad (mellan faktisk förbrukning och schablonbeloppet) och schablonbeloppet justeras om förbrukningen har förändrats.

Besök gärna föreningens hemsida: [www.brffvesthaga.se](http://www.brffvesthaga.se)

I avgiften ingår värme och vatten. Preliminär el debiteras beroende på



förbrukning. Avräkning görs en gång per år och kostnaden baseras på förra årets förbrukning.

Föreningen accepterar andrahandsuthyrning efter godkännande från styrelsen, ett år i taget. Föreningen tillåter delat ägande, dock måste den som bor i lägenheten äga viss andel i bostadsrätten. Det finns dock inga särskilda procentgränser för andelarna. Föreningen accepterar inte juridiska personer som köpare.

Samtlig 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.

Föreningsform: Bostadsrättsförening  
Antal lägenheter: 20  
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.  
Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande.

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

Det inte budgeterat någon avgiftshöjning för 2024.

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

Genomförda större underhållsåtgärder:  
Renovering av el i lägenheterna 1990  
Dränering i marken längs österfasad samt gavel (ev. västerfasad) 1992  
Byte av vattenstammar 1992  
Renovering av fasad och balkonger 1994  
Ombyggnad av en del badrum 1999  
Renovering av takterrasser och tak över trapphus 2002-2003  
Installation av bredband ca 2004  
Uppgradering el centralt (indragning av ny kabel till fastigheten samt uppdimensionering) 2006-2007  
Inköp av två tvättmaskiner och en torktumlare 2011  
Isolering av krypvind 2011  
Reparation av asfalten på föreningens tomt 2011  
Montering av tätningslister till fönster och dörrar 2011  
OVK-besiktning 2010, 2011  
Energideklaration (gäller i tio år) 2009, 2011  
Besiktning av fastigheten (Epcon AB) 2008, 2011, 2012  
Fönstermålning 1994, 2003, 2011, 2012  
Spolning och rengöring av stuprör 2013  
Plåtbeslagning av skorstenar 2013  
Relining av avloppsstammar (inklusive

besiktning av utfört arbete) 2013-2014  
Omfattande arbeten i föreningens trädgård (inkluderande plantering av ny häck och andra växter, borttagning av stålkonstruktioner och asfalt samt gräsläggning m.m.) 2014  
Inköp av trädgårdsmöbler 2014  
Säkerhetsdörrar och nya entrépartier i tidsenlig stil 2016  
Föreningen har gjort underhållsarbete i trappuppgången samt tvättstugan där de målat om väggarna.  
Föreningen har också åtgärdat en asfaltsskada ute vid entrén för 6A. 2019  
Renovering balkonger 2022 - 2023  
Uppfräschning tvättstuga och torkrum 2023

Kommande renoveringar: Se föreningens underhållsplan.

Målning källare och trapphus 2024  
Byte av maskiner tvättstuga 2025  
Renovering tak, takterrasser, häng- och stuprännor 2027  
Målning av fönster 2027

#### **BYGGNAD**

Byggnadstyp: Flerfamiljshus  
Byggår: 1935/36

#### **ÄGER FÖRENINGEN MARKEN**

Föreningen äger marken.

#### **BILPLATS**

Föreningen har inga egna p-platser för uthyrning.  
Gott om parkeringsplatser i området.

#### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Alla lägenheter har 1 eller 2 källarförråd, det finns även cykelställ på innergården och tvättstuga i källaren.

I föreningens källaren finns det förråd samt en gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och ett torkrum.

#### **TV OCH INTERNET**

Ansluten till kabelnät. Leverantör: Bredbandsbolaget.  
Internet: Föreningens fastighet och varje lägenhet är ansluten med fiber till Telenor. Varje medlem tecknar själv avtal direkt med Telenor. Bredband ingår alltså inte i årsavgiften.

#### **FÖRENINGENS HEMSIDA**

<http://brfvesthaga.se/>

#### **NUVARANDE ÄGARE**

Peter James

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 kallad 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](http://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 familjerätt 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 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 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.**
  - Administrationsersättning 250-1 350 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.**

[lund@bjurfors.se](mailto:lund@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)