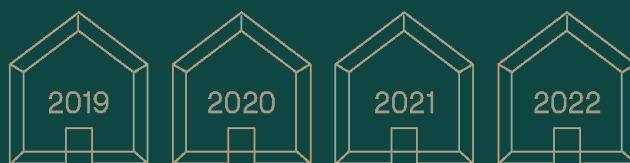


# notar

Ditt livs bästa affär



Vinnare av Årets Mäklarkedja

*Guldhemmet, ett initiativ från Hemnet*

Järngatan 2C



## Järngatan 2C

Utgångspris:	2 995 000 kr
Rum:	3 rum
Våning:	3
Antal våningar:	3
Boarea:	75 kvm. Uppgifter enligt bostadsrättsföreningen. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Avgift:	5 808 kr I avgiften ingår värme, vatten och media (Telia Triple play).
Byggår/Ombyggnadsår:	1943
Ansvärlig mäklare:	Simon Wall Sanktnovius, Reg. Fastighetsmäklare telefon , mobil 0723-04 89 28 simon.wall.sanktnovius@notar.se















## Beskrivning

Med eldstad i form av en öppen spis och en gårdsvänd balkong mot söder erbjuds här en bostad med många trivsamma attribut. Först och främst är byggnaden vacker med sin utpräglade 40-talsarkitektur. Handslaget tegel möter smide med geometriska former. Rullskift utsmyckar entréerna och framför dem finns välkomnande framträdgårdar. På baksidan av huset finns en generös innergård nästan likt en alldeles egen park med sittmöblemang under vegetationen och grillstation. Väl inne i bostaden möts du av en lägenhet som uppskattas lika mycket av ägaren idag som den gjordes för över 40 år sedan när hon köpte den. Hon har låtit renovera bostaden genom åren som bland annat ger sig uttryck i ett helkaklat badrum från 2009 samt ett kök från 2007. Även golven har man bytt ut 2007 då man la ett enhetligt klinkergolv i hela lägenheten. Den öppna spisen ser dock likadan ut som den gjorde när huset byggdes 1943 och har sedan dess spridit såväl värme som en trivsam atmosfär. Lägenheten är väldisponerad och ljus med fönstersättning åt två motsatta väderstreck. Från båda hållen är utsikten parkliknande utan skymmande byggnader tätt inpå och med hänsyn till att du inte har någon lägenhet ovanför upplevs den privat. Man har även avlägsnat en innervägg för att skapa generösa sociala ytor vid och mellan vardagsrummet och matrummet.

Stadsdelen Väster har fått sitt namn då det vackra området sträcker sig "väster om järnvägen". Perfekt för pendlare, då centralstationen ligger inom bekvämt avstånd från bostaden. Väster och stationsområdet utgör en av Lunds mest fascinerande platser, där det pågår spännande byggnationer av såväl kontor som bostäder och butiker. En lekplats, charmiga grönområden, pulkabacke och ett utomhusgym väntar endast 100 meter bort i den bedårande allén som leder till centralen. På kvällen strålar träden upp omgivningen med sin upplysta skönhet. Runt hörnet finner du ett 24/7-gym. Här råder en trygg och barnvänlig atmosfär med en härlig grannsämla och genuin kvarterskänsla.

Välkommen på visning!

## Förening

Bostadsrättsföreningen Brf Glöden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta).

I föreningen finns 40 st lägenheter, 1 st hyresrätter och 1 st lokaler.

Byggnadsår: 1943.

## Föreningsinformation

Allmänt om föreningen: Bostadsrättsföreningen Glöden är en förening som omfattar 40 lägenheter och en lokal med hyresrätt, strategiskt belägna på Järngatan 2 och Lokförargatan 15. Fastigheten Glöden byggdes 1943 och har sedan dess varit en central del av området.

Föreningen, grundad år 2006, har genom åren skapat en trivsam miljö för sina medlemmar.

Förening har en öppen inställning till delat ägande, vilket innebär att förälder/barn-konstellationer välkomnas under förutsättningen att den boende äger minst 10% av bostaden. Denna policy syftar till att bevara och främja en mångfaldig gemenskap där olika familjekonstellationer kan känna sig hemma. Dock väljer föreningen att inte acceptera juridiska personer som medlemmar, vilket bidrar till att bibehålla en familjär och engagerad atmosfär inom föreningen.

För att säkerställa att den gemensamma egendomen och medlemmarnas intressen är väl skyddade, är fastigheten fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

All information om föreningen har sammanställts från årsredovisningen och av företrädare för Glöden. Potentiella köpare uppmanas att kontakta föreningen för ytterligare detaljer och för att säkerställa aktuell information.

Renoveringar - utförda och planerade: Gjorda renoveringar:

1988 Plåt inkl. skorstenkronor, hänggrännor och stuprör.

1996 Fjärrvärmecentral.

2008/2009 Elstambyte i gemensamma utrymmen samt i hyreslägenheter och lokaler.

2008/2009 Renovering av tvättstugan.

2009/2010 Stambyte (avlopp och delvis vatten). Samtliga badrum renoverades i samband med detta.

2018/2019 Taket byttes.

2020 Omfogning fasad, nya fönster i hela huset och nya balkonger.

2023 Relining utav rör i bottenplattan på huset.

Radonmätning är utförd för några år sedan med godkänt resultat enligt föreningen.

Inga kommande renoveringar i dagsläget

Ägande i föreningen: Föreningen accepterar delat ägande. Juridisk person accepteras ej.

Föreningens ekonomi: Avgiften höjdes med 10% årsskiftet 2024. Just nu är föreningen osäkra om ytterligare höjning behövs

## Bostadstyp

Bostadsrättslägenhet

Lgh nr. 21/1203 i Brf Glöden.

Belägen i Lund kommun.

Skattesats 32.69.

## Byggnad

Byggnadstyp: Flerfamiljshus

Uppvärmning: Fjärrvärme

Hiss: Finns ej

Fönster: 3-glas

## Boarea/Biarea

Boarea 75 kvm Uppgifter enligt bostadsrättsföreningen.

Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

## Äger föreningen marken

Ja

## Avgift

5 808 kr I avgiften ingår värme, vatten och media (Telia Triple play).

## Ekonomi

Andel i föreningen: 2.93117% och andel av årsavgiften är 2.8749%

Pantsättningsavgift: 573 kr

Överlåtelseavgift: 1 433 kr som betalas av köparen.

Bostadsrättens indirekta nettoskuld sättnings: 606 557 kr

Information angående nettoskuld sättnings:

Bostadsrättens indirekta nettoskuld sättnings anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen

## Driftkostnad

Om en personlig boendekostnadskalkyl önskas - vänligen kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

## Pantsättning

Bostaden är ej pantsatt.

## Anslutning TV & Bredband

Internet: Ansluten till kabelnät. Leverantör: Telia.  
Bredband. Fiber. Leverantör: Telia. Hastighet 10/10, går att höja till 100/100 o.s.v. för en relativt låg avgift.

## Parkering

Boendeparkering via Lunds kommun.  
Garageplats finns att hyra på exempelvis Sockerbruket eller vid Västerkyrkan.

## Gemensamma utrymmen

Till lägenheten tillhör ett källarförråd och ett vindsförråd. Förråden uppmäter ca 12 kvadratmeter tillsammans och är märkta med nummer "21".

## Nuvarande ägare

Danielle Hesarod och Rind Hultman-Hesarod

## Uteplats

Från vardagsrummet nås bostadens balkong som vetter mot sydost. Här är solchanserna goda stora delar av dagen och eftermiddagen när vädret tillåter och härifrån skänks en vy över föreningens innergård.

## Gemensam gård / uteplats

Föreningen har en stor gemensam innergård med berså där det under sommartid finns utemöbler.

## Övriga upplysningar

Ovanstående uppgifter är grundade på av säljaren och av berörd förening lämnad information. Köpare/spekulant uppmanas att kontrollera dessa uppgifter med föreningen rörande lediga p-platser, kommande renoveringar och eventuella avgiftsförändringar. Köpare/spekulant är medvetna om att bostaden köpes i befintligt skick och uppmanas att undersöka bostaden ordentligt. Nedtagning av väggar och/eller väsentliga förändringar, ingrepp i bärande konstruktioner och ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten av en lägenhet är alltid en fråga för föreningens styrelse att ta ställning till i varje enskilt fall. Detta gäller även om förändringen inte medför risker för byggnadens konstruktion. Genom parternas signaturer nedan vidimerar säljaren att uppgifterna är korrekta så långt säljaren känner till och att köparen har tagit del av innehållet.

## Undersökningsplikt

### 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

Köparens undersökning av bostadsrätten möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. 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. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 överläts 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, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.

#### **Slutpris & information om bostaden**

Slutpris och information om bostaden publiceras som en del av Notars tjänster till kunder, där vi visar slutpriser och annan relevant information om de bostäder vi förmedlar på [www.notar.se](http://www.notar.se) samt andra bostadssajter, i reklamutskick och som statistik i media. Detta inkluderar även den aktuella bostaden. De uppgifter som görs tillgängliga inkluderar bilder (både exteriör och interiör), en allmän beskrivning av bostaden, gatuadress med gatunummer samt slutpris. Om du som köpare eller säljare inte önskar att den ovanstående informationen redovisas publikt, vänligen kontakta den ansvariga mäklaren.

#### **Pris\***

I Notars bostadsannonser i dagspress och på Internet anger vi prisnivån pris, vilket uppdragsgivaren har accepterat som ett tänkbart försäljningspris. Om flera bud finns kan dock budgivning förekomma och priset bli högre. Det råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Notar tillämpar budgivning enligt de krav som anges i §20 i fastighetsmäklarlagen. Endast lagda bud som godkänns av säljaren anges på [www.notar.se](http://www.notar.se) samt andra aktuella hemsidor.

# Bra att veta

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av dem bägge. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

## Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

## Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

## Budgivning

Vänligen notera att bud som återges på [www.notar.se](http://www.notar.se) inte nödvändigtvis är samtliga lagda bud utan kan även vara enbart de bud som säljaren har godkänt för redovisning. Den slutliga köparen erhåller dock alltid en fullständig redovisning av samtliga lagda bud enligt de krav som anges i kap.3 §18 fastighetsmäklarlagen.

## Säljarens rättigheter

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den. Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning. Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

## Mäklarens skyldigheter

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud. Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts.

Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort, det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud. Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om detta.

## Spekulantens rättigheter under budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt.

Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp. Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.

En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen. En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.

## Personuppgiftspolicy

Personuppgifter som lämnas till oss kommer att behandlas enligt Notars personuppgiftspolicy. En personuppgift är varje upplysning som direkt eller indirekt kan knytas till en fysisk levande person. Exempel på personuppgifter är namn, adress, person- eller annat identifikationsnummer, telefonnummer, e-postadress och IP-nummer. De personuppgifter vi samlar in är i första hand personuppgifter som du själv lämnar när du använder våra digitala tjänster, köper och säljer med oss, anmäler dig på en visning, är delaktig i en budgivning eller har fått hjälp med en värdering via oss.

Dina personuppgifter lagras inte längre än det är nödvändigt för att kunna uppfylla ändamålen med behandlingen såsom de beskrivs nedan. Dina personuppgifter gallras eller raderas när de inte längre är relevanta för de ändamål som de har samlats in. Det innebär att olika personuppgifter kommer att sparas olika länge. Vissa personuppgifter måste vi spara under längre tid för att uppfylla våra rättsliga förpliktelser.

Notars personuppgiftspolicy finns att läsa på [www.notar.se/information/sekretess-villkor](http://www.notar.se/information/sekretess-villkor). Har du frågor kan du kontakta oss via [info@notar.se](mailto:info@notar.se) alt. Tel 0200-275 275

## Information om s k sidoverksamhet

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen ska mäklare som i anslutning till sin förmedlingsverksamhet, ägnar sig åt annan verksamhet, s k sidoverksamhet, redovisa detta skriftligen till säljaren och köpare. Av informationen ska framgå vad verksamheten avser och, i de fall fråga är om förmedling av en tjänst som annan utför, vem som är uppdragsgivare eller samarbetspartner. Av informationen ska även framgå vilken ersättning som utgår, eller kan komma att utgå och om ersättning lämnas till mäklaren direkt eller indirekt. Med hänvisning till ovanstående lämnas härmed följande information om sidoverksamhet.

Verksamhet: Annonadministration  
Uppdragsgivare: Hemnet Service HNS AB  
Ersättning direkt/indirekt: Indirekt  
Fast ersättning: Ja, 30% av annonskostnaden exkl. moms.

Verksamhet: Tilläggsprodukter  
Uppdragsgivare: Hemnet Service HNS AB  
Ersättning direkt/indirekt: Indirekt  
Fast ersättning: Ja, 20-40% per såld produkt exkl. moms. Förnya annons (30-50 procent under 2021).

Uppdragsgivare: Söderberg & Partners Bolån  
Verksamhet: Bostadslån  
Fast administrationsersättning: 280 kr/utbetalt lån  
Direkt/Indirekt: Indirekt

Uppdragsgivare: Rebel Elhandel  
Verksamhet: El  
Fast administrationsersättning: 70 kr/tecknat avtal  
Direkt/Indirekt: Indirekt

Uppdragsgivare: Flyttmart  
Verksamhet: Flyttjänster  
Fast administrationsersättning: 25% av det totala värdet  
Direkt/Indirekt: Indirekt

Räntefritt  
handpenningslån!



Söderberg  
& Partners

Bolån

I Notars unika samarbete med Söderberg & Partners Bolån tar du del av flera förmåner.

- **Räntefritt handpenningslån!**  
- ett unikt erbjudande endast för Notars kunder.
- **Snabba besked!**  
Ambition att kunna lämna svar på låneansökan redan samma dag.
- Budklara spekulanter inför visning.
- Enkel & trygg process.
- Flexibilitet & anpassade lån för varje unik spekulant.
- Personlig service från lånelöfte till köp av bostad & därefter genom hela bostadsägandet.

*För mer information kontakta din fastighetsmäklare.*



Simon Wall Sanktnovius

Reg. Fastighetsmäklare / Franchisetagare

0723-04 89 28

[simon.wall.sanktnovius@notar.se](mailto:simon.wall.sanktnovius@notar.se)

