

Vacker sekelskifteslägenhet



BJURFORS

LUND - CENTRUM

FREDSGATAN 4B

LUND - CENTRUM

LUND

Fredsgatan 4B

Sällsynt möjlighet att förvärva en charmig och stilfullt renoverad tvåa på Fredsgatan!

	3 495 000 kr
AVGIFT	3 521 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	56 kvm
BYGGÅR	1899
VÅNINGSPLAN	3
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I månadsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Obligatoriskt tillägg om 250 kr/mån tillkommer för bredband. Avgiften gäller fr.o.m 1 mars 2025.



ANSVARIG MÄKLARE

Linda är trovärdig och påläst med stort fokus på försäljningsprocessen. Hon driver sina affärer framåt och har en hög servicenivå och många nöjda kunder. Som lundabo har hon god lokalkännedom och ett stort nätverk. Med glädje och engagemang åtar hon sig stort som smått, alltid med målet att såväl köpare som säljare ska rekommendera henne vidare till sina vänner.

LINDA CORNELIUSSON

Fastighetsmäklare / Partner

0701-64 67 19

linda.corneliussen@bjurfors.se



Välkommen

I denna ljuvliga våning från sekelskiftet möts bevarade detaljer och smarta lösningar. Med attraktivt läge, några minuter från Centralstationen hittar vi en mysig vindsvåning med bevarade detaljer som bland annat en kakelugn. Hela lägenheten totalrenoverades 2020/2021 på ett otroligt smakfullt vis och består av en inbjudande hall, vardagsrum, kök, ett badrum och ett sovrum. I det rymliga, välplanerade och charmiga vardagsrummet finns fint ljusinsläpp, stora fönster, kakelugn och plats för soffa. Köket är öppet och stilrent med öppen planlösning mot hall, bra förvaringsmöjligheter och plats för matbord och stolar. Badrummet är också det nyligen renoverat med stilfulla materialval. Det stora, harmoniska och rogivande sovrummet erbjuder platsbyggda garderober, utmärkta förvaringsmöjligheter och plats för dubbelsäng.

Här bor du i en fastighet från 1899 på absolut A-läge med butiker, restauranger och hela stadens utbud i din direkta närhet. En bostad som måste upplevas!



Scanna QR-koden för att se
bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Fiskbensparkett och ljusa väggar.

Hall

Vi välkomnas in i den öppna hallen och slås direkt av de påkostade renoveringar som gjorts. På golvet ligger en vacker Öläns sandsten och väggarna är målade i ljus nyans.

Kök

Direkt i anslutning till hallen når vi köket som renoverats 2020. Effektfullt med svarta skåpsluckor, vitt kakel ovan bänkskivan i sten (keramisk). Maskinell utrustning såsom induktionshäll, varmluftsugn, kyl/frys, kolfilterfläkt och diskmaskin. På golvet finner vi fiskbensparkett som också återfinns i vardagsrum och sovrum. Parketten är massiv (16mm) och stavlimmad. I köket finns ett platsbyggt köksbord med gedigen betongskiva, denna ingår i överlåtelsen.

Badrum

Stilrent badrum som renoverades 2021 med kakel och klinkers. Badrummet är renoverat av fackman och kvalitetsdokument finns. Här finns toalett, dusch, golvvärme (el) vask och badrumsskåp.

Vardagsrum

Trivsamt rum med fönster mot Fredsgatan. Fiskbensparkett, ljusa väggar med en fondvägg i tegel och kakelugn (går ej att elda i).

Sovrum

Rummet rymmer dubbelsäng samt garderober till förvaring.









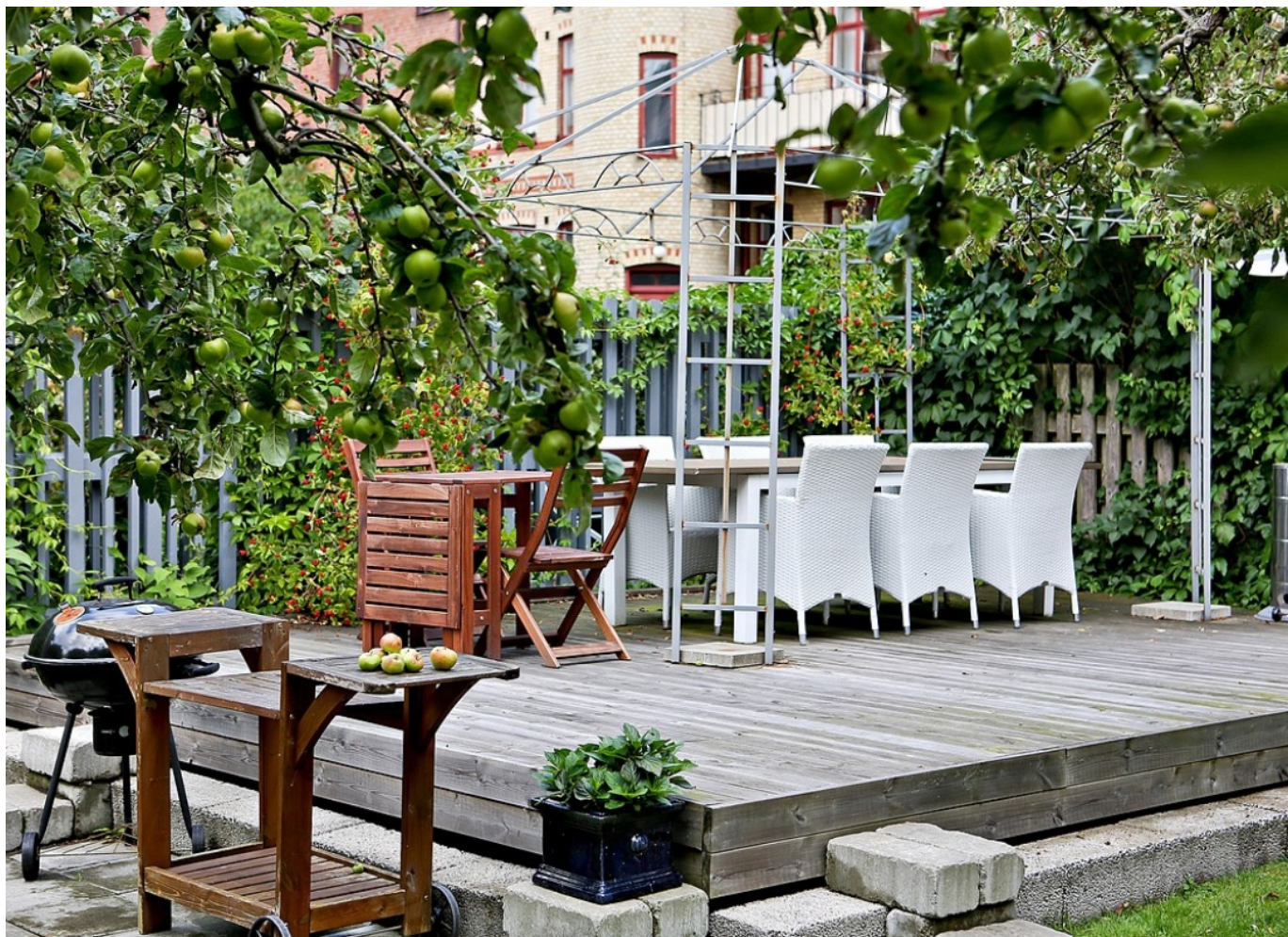
“

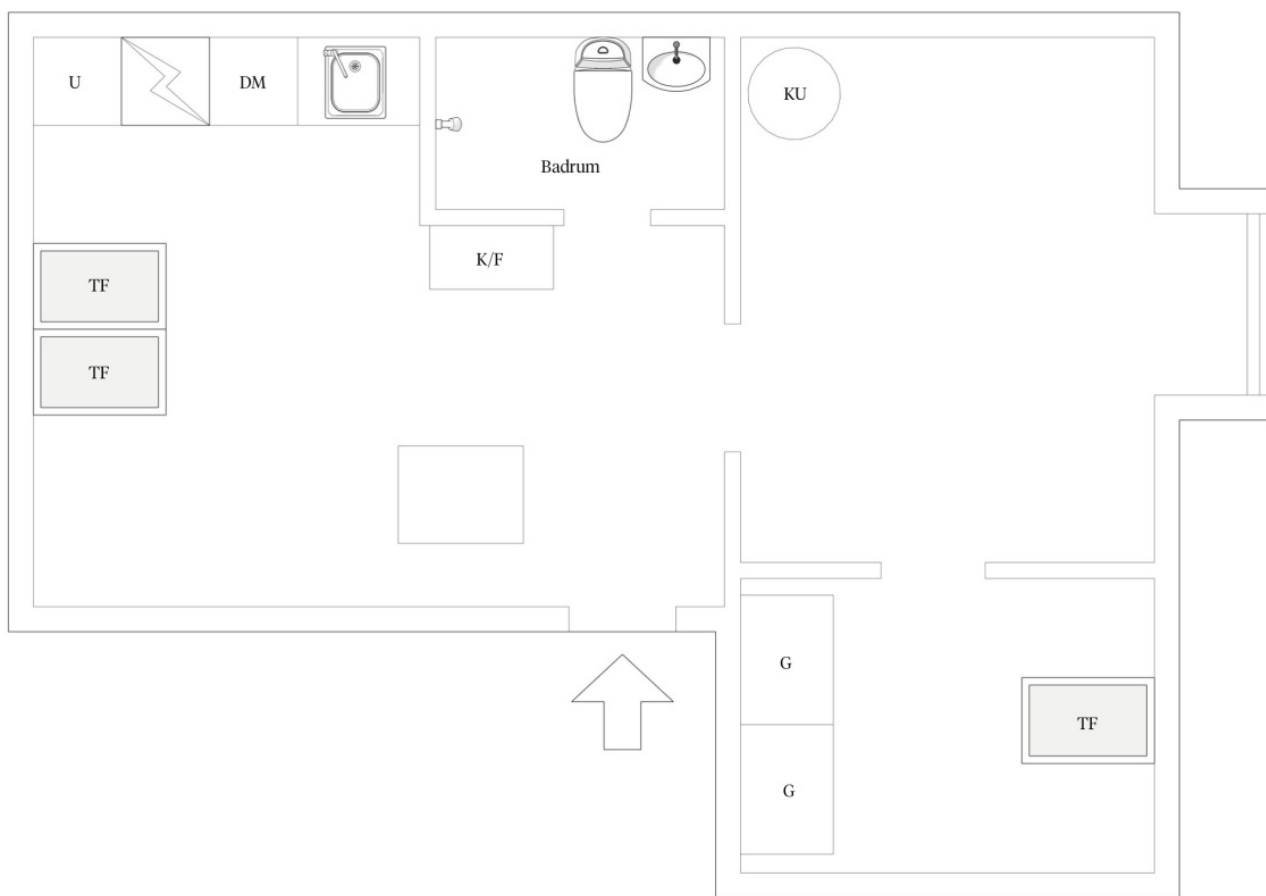
Trivsamt vardagsrum med fiskbensparkett,
ljusa väggar med en fondvägg i tegel och
kakelugn











Fakta om bostaden

Fredsgatan 4B, Lund
Utgångspris: 3 495 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 33 LUND KOMMUN.

Skattesats 32.69%

ADRESS

Fredsgatan 4B, 222 20 Lund

VÅNING

3 av 3.

ANTAL RUM

2 rum och kök.

BOAREA

56 kvm.

Areakälla: Areauppgifter enligt säljaren (angivet som 52kvm i föreningens förteckning). Mätprotokoll finns.

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 3 521 kr/månad.

I månadsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Obligatoriskt tillägg om 250

kr/mån tillkommer för bredband. Avgiften gäller fr.o.m 1 mars 2025. Andel av årsavgift: 6.77062% Andel i föreningen: 6.68381% Överlåtelseavgift: 1 470 kr. Överlåtelseavgift betalas av: köparen Pantsättningsavgift: 588 kr Bostadsrätten är inte pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: 186 kWh/kvm och år. Energiklass: F

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

177 927 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 (2023). För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Påskalyckan i Lund, org.nr. 716407-1784

Förening med 11 lägenheter och 1 lokal. Föreningen bildades 1992 och då övertog man även fastigheten.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Antal lägenheter: 11

Antal lokaler: 1

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

Tillåter delat ägande: Ja. Föreningen tillåter delat ägande förälder/barn då vill man att den boende skall äga minst 10%

FÖRSÄKRINGAR

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg men uppmanar medlemmarna att teckna egen hemförsäkring.

FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningen har beslutat att höja avgifterna med 5 % fr.o.m 2025-03-01. Från samma period höjs även bredbandsavgiften (dvs det obligatoriska tillägget) till 250 kr per månad (kontrollerat 2025-02-10).

SBC har hand om den ekonomiska



förvaltningen.

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Gjorda renoveringar är:
2019 Ny värmeväxlare, ny belysning i
källare och tvättstuga
Cykelparkering med takläggning 2015
Fönsterbyte 2010
Byte takfönster 2006
Avlopps- och vattenstammar 1979
El i offentliga utrymmen 1979
Tak 1999 omläggning/2008
Tvättstuga 2003 och 2008
Relining av stammar 2022-2023

Planerade renoveringar (kontrollerat
2025-02-02):
Föreningen följer en underhållsplan.
Nästa åtgärd är översyn av ventilationen
(samt OVK), målning av ytterportarna och
renovering av sockeln på baksidan.
Målning och renovering sker tidigast 2025
enligt styrelsen.

BYGGNAD

Byggår: 1899

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Till bostaden hör två förråd. Ett i källaren
samt ett på samma våningsplan som
lägenheten. Det på samma våningsplan
finns beläget precis utanför ytterdörren
och underlättar verkligen förvaringen av
det vardagliga såsom dammsugare osv.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

BILPLATS

Det finns 5 parkeringsplatser på
föreningens innergård, kostnad 450
kr/mån. Det finns inga lediga
parkeringsplatser i dagsläget och 0
person står i kö (kontrollerat 2025-02-
02).

Parkering är möjlig längs med
kringliggande gator i kvarteret. Det finns
möjlighet till boendeparkering - vänligen
kontakta Lunds Kommun.

TV OCH INTERNET

Ansluten till kabelnät. Leverantör: Tele2
Bredband via Tele2.

Föreningen har gruppavtal för bredband
(250/50) och kostnaden för detta
tillkommer som ett obligatoriskt tillägg på
månadsavgiften.

NUVARANDE ÄGARE

Teodor Eriksson, Leif Erik Ingemar
Eriksson

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 kallat dolt bud.

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

A photograph of a modern interior space, likely a staircase or a large hall, with large windows and contemporary lighting fixtures. The image is part of a larger advertisement layout.

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 familjerätt och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lexly.

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 åligger 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 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, 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
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**
Administrationsersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Administrationsersättning 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



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 köpklara 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 | bjurfors.se



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors