

Med generös takhöjd och balkong!


BJURFORS

FREDSLYCKAN

PARTERNAS GRÄND 43

FREDSLYCKAN

LUND

Parternas gränd 43

Välkomna till en hemtrevlig bostad med härlig rymd där ljuset bjuds in från två väderstreck.

UTGÅNGSPRIS	1 650 000 kr
AVGIFT	5 161 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	46 kvm
BYGGÅR	1968/2009
VÅNINGSPLAN	4
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. En schablonavgift för elförbrukning tillkommer om ca 200 kr/mån. Obligatoriskt tillägg för bredband om 105 kr/mån tillkommer.



ANSVARIG MÄKLARE

Sofie Hurtig är en engagerad och lyhörd fastighetsmäklare som vet att tydlig och ärlig kommunikation är A och O i varje lyckad bostadsaffär. Hon har arbetat i branschen sedan 2022 och förmedlar bostäder i Lund med fokus på trygghet, resultat och kundens behov. Hos Bjurfors kombinerar hon sin lokalkännedom med ett driv att leverera bostadsaffärer av högsta kvalitet.

SOFIE HURTIG
Fastighetsmäklare
0707-95 07 57
sofie.hurtig@bjurfors.se



Välkommen

På fjärde våningen välkomnas ni in till en stilren tvåa med många fördelar. Härlig rymd, generös takhöjd och ljusa utrymmen. Här erbjuds en social lägenhet med trivsamma umgängesytor och öppen planlösning mellan kök och vardagsrum. Balkongen höjer verkligen livskvalitén för er som boende där ni kan njuta av långa sommarkvällar med familj och vänner.

Sovrummet ger plats för dubbelsäng, skrivbord och förvaring i platsbyggda garderober. Lägg sedan till ett rymligt och stilrent badrum i tidlöst utförande med tvättpelare och dusch. Här är det lätt att trivas!

På Fredslyckan får man den optimala kombinationen av stadsliv och närhet till promenadstråk och gröna omgivningar. Fäladstorget som är områdets knutpunkt erbjuder en prisbelönt och väl sorterad ICA-butik, restaurang och vårdcentral. I närheten finns även sporthallen Victoriastadion, ridhus, bibliotek och grönskande S:t Hans backar. Det är endast 8 minuters cykelväg till Lunds centrum. Även regelbundna bussavgångar strax utanför. Fredslyckan är perfekt beläget för dig som vill bo på lugnt läge med närhet till såväl centrala staden som bl.a Max IV, LTH, Universitetet, Ideon och Univ. sjukhuset.

Kontakta ansvarig mäklare Belma Celik för visning/mer information.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.

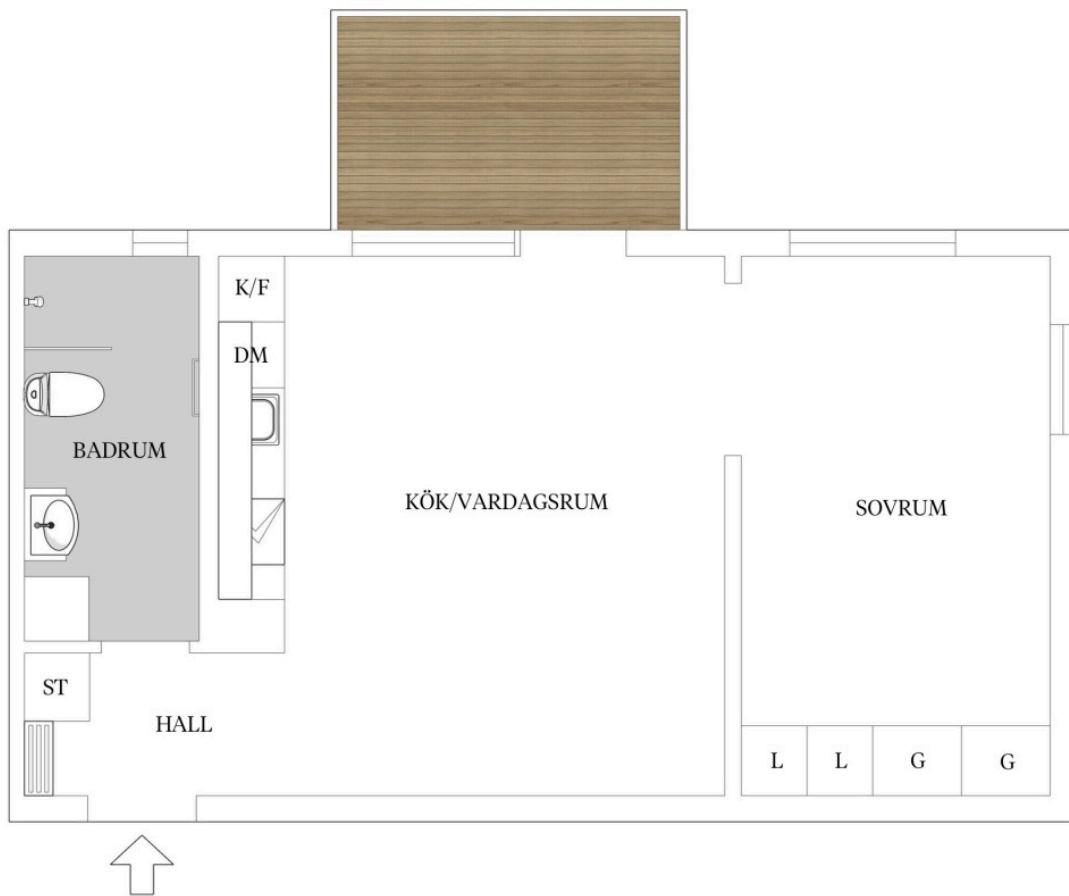












PLANRITNING

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Parternas gränd 43, Lund
Utgångspris: 1 650 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 4342 LUND KOMMUN.

ADRESS

Parternas gränd 43, 226 47 Lund

VÅNING

4 av 4.

Hiss finns.

ANTAL RUM

2 rum och kök varav 1 sovrum.

BOAREA

46 kvm.

Arealkälla: enligt bostadsrättsföreningens mäklarbild/utdrag ur lägenhetsregistret.

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 5 161 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. En schablonavgift för el-förbrukning tillkommer om ca 200 kr/mån.

Obligatoriskt tillägg för bredband om 105 kr/mån tillkommer.

Avtalet för TV/basutbud löper ut juni 2026 och kommer sannolikt inte förnyas.
Andel av årsavgift: 3.9258%
Andel i föreningen: 4.15497%
Överlåtelseavgift: 1 470 kr.
Överlåtelseavgift betalas av: köparen
Pantsättningsavgift: 588 kr
Bostadsrätten är pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: Saknas
Energiklass: E

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

612 173 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.

BALKONG

Balkong finns.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Käranden 43-45, org.nr. 769618-8718

Brf Käranden 43-45 bildades 2009 och består av 22 lägenheter. Föreningen äger marken med beteckningen Käranden 6, Lunds kommun. Förenings adresser är Parternas gränd 43 och 45.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 22

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

Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande förutsatt att den boende äger 10% av bostadsrätten. Det innebär att en förälder kan stå som delägare utan att nyttja lägenheten som permanentboende.

FÖRSÄKRINGAR

Bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens försäkring, detta tecknas själv av bostadsrättsinnehavaren på sin hemförsäkring.

FÖRENINGENS EKONOMI

Den ekonomiska förvaltaren är Nabo. Föreningen höjde avgifterna 2024 med 5%.

Föreningen höjde avgifterna 2025-01-01 med 2%. Föreningen har inga ytterligare höjningar inplanerade(kontrollerat 2025-07-25)

Gemensamt elavtal

Föreningen har gemensamt elavtal där bostadsrättsinnehavaren månadsvis debiteras en schablonsumma för elförbrukningen. Den faktiska förbrukningen för året avläses vid årsskiftet och över-/underdebitering justeras i efterhand, vanligen i april.

PLANERADE OCH UTFÖRDA

RENOVERINGAR

Utfört underhåll:

2018 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.

2023 Renovering av fasad

Kommande renovering:

2025 Förstudie avlopp och tappvatten

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

BYGGNAD

Byggnadstyp: Flerbostadshus

Byggår: 1968/2009

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Ett förråd hör till lägenheten.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

BILPLATS

Det finns såväl parkerings- som garageplatser för uthyrning (i mån av plats) vilka ägs av Fäladens Parkerings AB. Spekulanter uppmanas att kontakta dem för att kontrollera tillgänglighet (mejladress: parkering@faladensparkering.se). P-plats kostar 560 kr/mån, i dagsläget finns lediga platser.

Garageplats kostar 1173 kr/mån, i dagsläget finns lediga platser
Ovan nämnda priser gäller för boende på Parternas gränd 1-79.
Har man en annan adress är summan 100 kr ex moms högre på respektive.

TV OCH INTERNET

Bredband: 100 Mbit/s via Telia.

Tv via Sydantenn. Deras analoga basutbud ingår i avgiften. Den medlem som önskar digitalt utbud tecknar separat avtal med Sydantenn och kan då välja mellan över 200 kanaler och 35 HD-kanaler inklusive Viasat, C-more m.m. Detta avtal löper ut juni 2026 och kommer sannolikt inte förnyas

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Föreningen är med i en samfällighet på Fredslyckan som ansvarar för gemensamma ytor som vägar, grönytor, lekplatser, snöröjning mm istället för att varje förening själv ska ta hand om sin bit. Information som berör föreningen är inhämtad via årsredovisning, stadgar och kontakt med föreningen. Avvikelse kan förekomma och som köpare uppmanas du själv att kontrollera samtliga uppgifter, framför allt om något är av extra stor betydelse för dig som köpare. För mer information se årsredovisning och föreningens hemsida:

<https://fredslyckan4345.wordpress.com/>

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.



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 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 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 och inte till den enskilde fastighetsmäklaren.

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: 600 kr
Annonsering Tilläggsprodukt: 10-30 %
- **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



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 | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors