

Genomgående 2:a högst upp i huset!



BJURFORS

NORRA FÄLADEN

PARTERNAS GRÄND 43

NORRA FÄLADEN

LUND

Parternas gränd 43

Högst upp i huset på ostört läge med balkong i söder.

UTGÅNGSPRIS	1 495 000 kr
AVGIFT	4 878 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	41 kvm
BYGGÅR	1968/2009
VÅNINGSPLAN	4
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Obligatoriskt tillägg 105 kr/mån för bredband. Föreningen har ett gemensamt elavtal och det tillkommer ett schablonbelopp för elförbrukning med f.n 200 kr/mån. Faktisk förbrukning för året avläses vid årsskiftet och justeras i efterhand.



ANSVARIG MÄKLARE

Hanna har arbetat som mäklare på Bjurfors sedan 2012 och har lång erfarenhet av försäljning av bostadsrätter och villor. Fokus ligger på nöjda kunder och långsiktiga relationer. Välkommen att kontakta mig!

HANNA CEDERGREN

Fastighetsmäklare/Partner

0739-20 66 98

hanna.cedergren@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till denna stilrena och välplanerade tvåa, belägen högst upp i huset på ett lugnt och ostört läge. Här bor du med en genomtänkt planlösning och ett fantastiskt ljusflöde som skapas av stora fönster i två väderstreck. Lägenheten är i fint skick och erbjuder ett modernt och trivsamt boende där varje kvadratmeter nyttjas på bästa sätt.

Redan i den inbjudande hallen möts du av en luftig känsla med goda avhängningsmöjligheter. Vidare öppnar bostaden upp sig mot det sociala hjärtat - ett rymligt vardagsrum och kök i en öppen och harmonisk planlösning. Här skapas perfekta ytor för både vardagsliv och umgänge, med plats för såväl soffgrupp som matplats. Från vardagsrummet nås den generösa balkongen i soligt söderläge, med en rogivande utsikt över grönska. Här får du en härlig förlängning av bostaden under årets varmare månader - en perfekt plats för avkoppling, middagar i kvällssolen eller sociala stunder med familj och vänner. Köket är stilrent och funktionellt med vita skåpluckor, goda förvaringsmöjligheter och generösa arbetsytor. Den öppna planlösningen mot vardagsrummet bidrar till en social och inbjudande plats.

Sovrummet är lugnt beläget i norrläge, vilket ger en sval och behaglig temperatur. Här finns plats för en större säng samt bra förvaringslösningar i form av garderober. Badrummet är helkaklat och fräscht, utrustat med egna tvättmöjligheter och en ny tvättmaskin från 2025 - en praktisk och uppskattad bekvämlighet i vardagen.

Detta är ett hem som erbjuder både komfort och livskvalitet, med en stor balkong som verkligen blir en naturlig samlingspunkt. Här bor du högt, ljust och ostört - ett boende att trivas i från första stund. Välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.

















“

Sovrummet är lugnt beläget i norrläge, vilket ger en sval och behaglig temperatur.



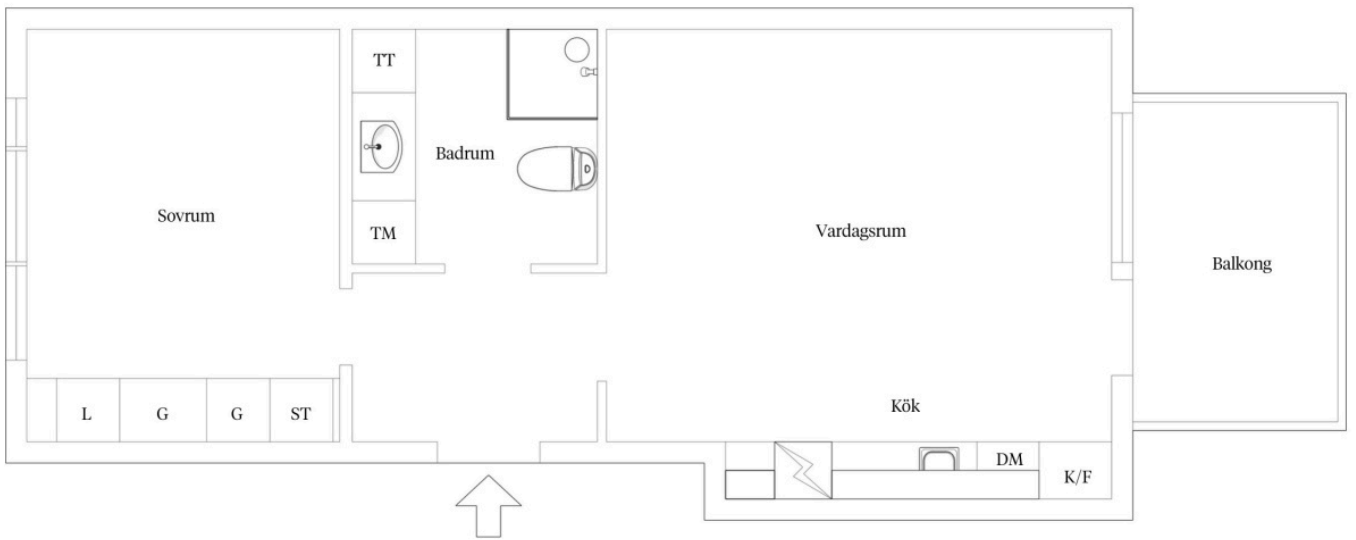












Fakta om bostaden

Parternas gränd 43, Lund
Utgångspris: 1 495 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 4341 LUND KOMMUN

Skattesats 32.712 %

ADRESS

Parternas gränd 43, 226 58 Lund

VÅNING

4 av 4.

Hiss finns. Hiss finns med ingång från nr 45.

ANTAL RUM

2 rum och kök.

BOAREA

41 kvm.

Areakälla: Areauppgifter enligt föreningen

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 4 878 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Det tillkommer en obligatorisk avgift om 105 kr/mån för bredband. Föreningen har ett gemensamt elavtal och det

tillkommer ett schablonbelopp för elförbrukning med f.n 200 kr/mån. Den faktiska förbrukningen för året avläses vid årsskiftet och över-/underdebitering justeras i efterhand.

Andel av årsavgift: 3.71016 %

Andel i föreningen: 3.64964 %

Överlåtelseavgift: 1 480 kr

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 592 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden utöver månadsavgift 200 kr/månad, fördelas enligt följande:

Hushållsström: 200 kr

Driftskostnader och elförbrukning är inhämtade från säljaren och bör endast ses som en uppskattning. Kostnaden kan variera och baseras på förbrukning och avtal.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd

Energiklass: E

Energiprestanda: 115 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

578 547 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.

Söderbalkong.

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Föreningen har ingen gemensam innergård.

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. Den som bor i bostaden måste äga minst 10%.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Prionova Agency AB och det ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Boende tecknar egna bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

FÖRENINGENS EKONOMI

Ekonomisk förvaltning via Nabo.

I dagsläget finns inga planerade avgiftsförändringar (kontrollerat 2026-03-26).

PLANERADE OCH UTFÖRDA

RENOVERINGAR

Utfört underhåll:

2025 Spolning och filmning av avlopp

2023 Renovering av fasad

2018 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.

Planerade renoveringar (kontrollerat 2026-03-26):

Det finns inga planerade renoveringar. OVK planeras att utföras under 2027.

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

BYGGNAD

Byggår: 1968/2009

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Tillhörande förråd i separat byggnad om ca 4 kvm.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

BILPLATS

Det finns parkerings- och garageplatser för uthyrning (i mån av tillgång), vilka ägs av Fäladens Parkerings AB. Spekulanter uppmanas att kontakta dem för att kontrollera aktuell tillgänglighet (e-post: parkering@faladensparkering.se).

Det går att hyra en parkeringsplats för 588 kr/mån.

I dagsläget finns lediga platser.

Det går att hyra en garageplats för 1 195 kr/mån.

I dagsläget finns lediga platser.

Ovanstående priser gäller för boende på Parternas gränd 1-79.

För boende med annan adress tillkommer 109 kr exklusive moms per månad på respektive parkeringsalternativ. (kontrollerat 2026-03-26)

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Det finns förråd till samtliga lägenheter.

TV OCH INTERNET

Bredband (100M/bits) via Telia tillkommer som ett obligatoriskt tillägg på avgiften.

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 med mera. Detta avtal löper ut juni 2026 och kommer inte att förnyas.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Föreningen är med i en samfällighet på Fredslyckan som ansvarar för gemensamma ytor som vägar, grönytor, lekplatser, snöröjning för Parternas Gränd 1-79. Varje föreningen tar även hand om vissa delar av sina ytor.

Information som berör föreningen är inhämtad via årsredovisning, stadgar och kontakt med föreningen. Avvikelse kan förekomma och som köpare uppmanas du att själv kontrollera samtliga uppgifter, framförallt om något är av extra stor betydelse för dig som köpare.

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.



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 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
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

Annonsering: 600-1 550 kr

• REBEL ELHANDEL

Ersättning 100 kr

• SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING

Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring

• SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN

Ersättning 400 kr

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