

Ljus och modern gavel- lägenhet med balkong



BJURFORS

FREDSLYCKAN

PARTERNAS GRÄND 11

FREDSLYCKAN

LUND

Parternas gränd 11

Smart planerad gavellägenhet med områdets bästa förutsättningar! Grönskande utsikt, stor balkong åt söder och hiss - välkommen!

UTGÅNGSPRIS	1 725 000 kr
AVGIFT	4 591 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	46 kvm
BYGGÅR	2012
VÅNINGSPLAN	2
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*Avgiften inkluderar värme och vatten. Obligatorisk kostnad avseende preliminär elförbrukning tillkommer fn med 200 kr/månad och bredband med 235 kr/månad. OBS, avgiften höjs 2026-01-01 till 4958 kr/mån.



ANSVARIG MÄKLARE

Joel har jobbat som mäklare på Bjurfors sedan 2016 och har under åren skapat sig en god lokalkännedom och ett brett kontaktnät av säljare och köpare. Han trivs i högt tempo och har via sitt förflutna på fotbollsplanen blivit en målmedveten mäklare med mycket driv. Joels fokusområde är bostadsrätter i Lunds tätort.

JOEL TINGFORS

Fastighetsmäklare / Partner
0701-64 19 21
joel.tingfors@bjurfors.se



Välkommen

På andra våningen välkomnas du in i en av Fredslyckans trevligaste tvåor! Här bor du på tacksamt läge i området med grönskande utsikt och brett avstånd till framförallt bygggnader. Planlösningen är uppskattad med kök som ligger i öppen planlösning med vardagsrummet och härifrån nås balkongen som tack vare sitt solvänliga läge bjuder in till umgänge- Vidare finns ett stort sovrum med flertalet integrerade garderober, hall med avhängning och stilrent klinkergolv samt ett modernt badrum med såväl vädringsfönster som tvättpelare och golvvärme. Måste upplevas!

Fredslyckan ligger på fördelaktigt läge med närhet till LTH, Ekonomihögskolan, Universitetet, Sjukhuset, Ideon, MAX IV samt Lunds absoluta centrum. När vädret visar sig från sina sämre sidor har du möjlighet att ta bussen som stannar precis över vägen. Härifrån når du buss nr 2 och 4 med täta avgångar. En promenad bort ligger Fäladstorget med hela dess utbud av mataffär (ICA - en prisbelönt och väl sorterad matbutik), vårdcentral, apotek och restaurang. För den sportintresserade och hälsomedvetna finns dessutom både ett par gym och badhus inom bekvämt gångavstånd och dessutom bor du med närhet till grönskande S:t Hans backar med sina kullar, dalar och stora grönytor. Här bjuds också möjlighet till frisbeegolf, motionsslingor och Lunds bästa pulkabackar på vintern!

En bostad anpassad för dig som uppskattar socialt umgänge och vardagslyx!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.









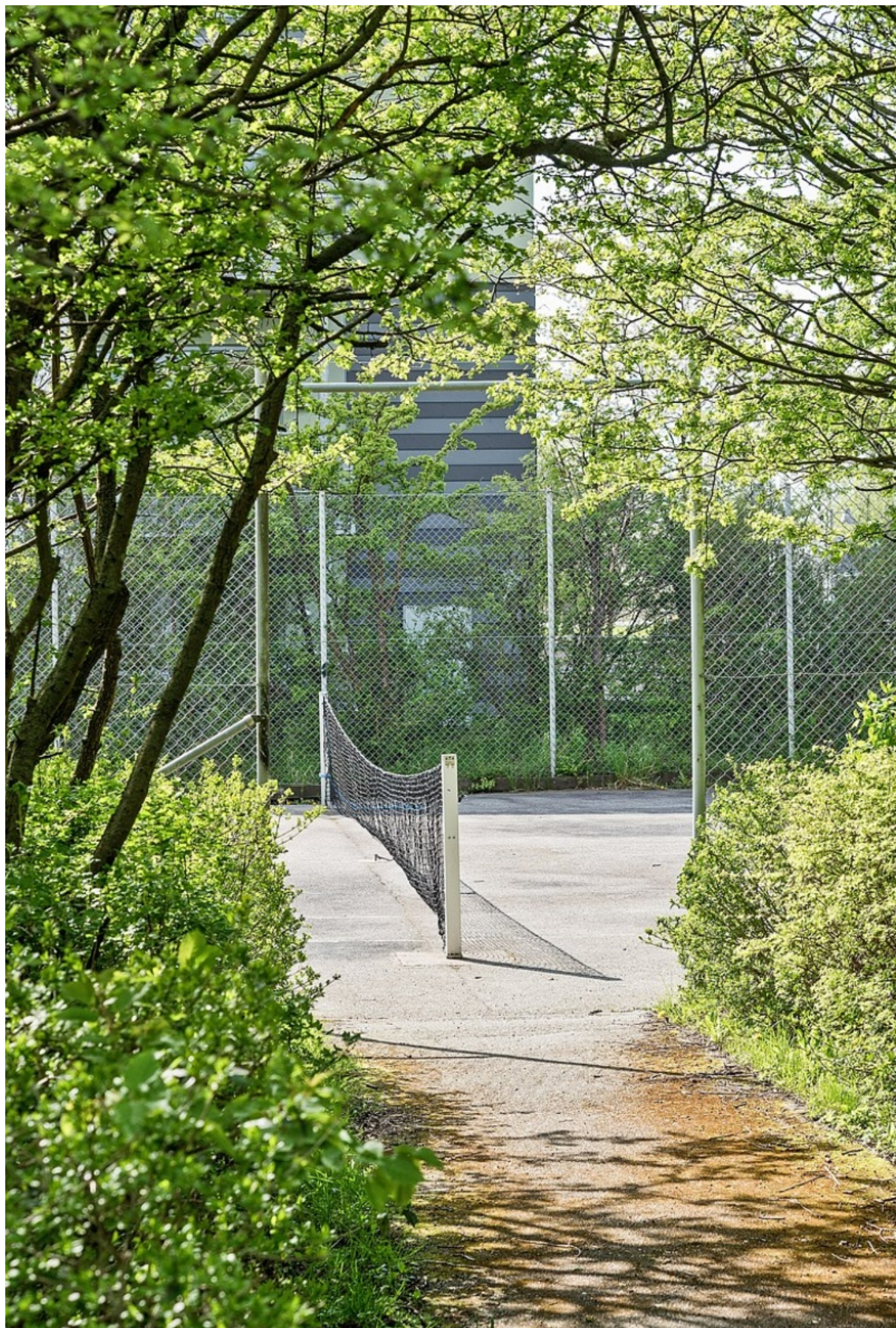














Fakta om bostaden

Parternas gränd 11, Lund
Utgångspris: 1 725 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 1122 LUND KOMMUN

Skattesats 32.71 %

ADRESS

Parternas gränd 11, 226 47 Lund

VÅNING

2 av 4.
Hiss finns.

ANTAL RUM

2 rum och kök varav 1 sovrum.

BOAREA

46 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 4 591 kr/månad.
Avgiften inkluderar värme och vatten.
Obligatorisk kostnad avseende preliminär
elförbrukning tillkommer fn med 200
kr/månad och bredband med 235

kr/månad. OBS, avgiften höjs 2026-01-01
till 4958 kr/mån.

Andel av årsavgift: 1.971 %
Andel i föreningen: 1.80394 %
Överlåtelseavgift: 1 480 kr
Överlåtelseavgift betalas av: köparen
Pantsättningsavgift: 592 kr
Bostadsrätten är pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd
Energiklass: D
Energiprestanda: 100 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

623 055 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.

BALKONG

Balkong finns.
Balkong, läge söder.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Käranden 11-13, org.nr. 769619-9020

Den 24 april 2011 omregistrerades
föreningen från en ekonomisk förening till
en bostadsrättsförening. Under
räkenskapsåret 2012 har
totalrenoveringen jämte tillbyggnaden av
ytterligare två våningsplan slutförts.
Inflyttning påbörjades under sommaren
2012.

Föreningen består av 44
bostadsrättslägenheter.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 44
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter
inte juridisk person som köpare.
Tillåter delat ägande: Föreningen
accepterar delat ägande. Inget exakt krav
på ägarandel mer än att den boende skall
äga en del, förslagsvis 10%

FÖRSÄKRINGAR

Bostadsrättstillägg tecknas av den
boende på hemförsäkringen.



FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningen kommer höja avgiften med ca 8 % från och med 2026-01-01, samt parkeringskostnaderna höjs med 5% (kontrollerat 2025-12-11).

Föreningen har gemensamt elavtal där den boende betalar en schablonavgift varje månad. Avstämning mot faktiskt förbrukning görs i slutet på varje år.

Ekonomisk förvaltning via SBC.

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Utförda renoveringar:
2021 Bytt till led-belysning i alla gemensamma utrymmen
2025 OVK

Planerade renoveringar (kontrollerat 2025-12-11):
Fasadtvätt/renovering

Föreningen följer en underhållsplan.

BYGGNAD

Byggnadstyp: Flerfamiljshus
Byggår: 2012

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

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, lediga platser finns i dagsläget. Garageplats kostar 1173 kr/mån, lediga platser finns i dagsläget. 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. OBS, avgifterna för parkering kommer att höjas med 5% från och med 2026-01-01 (kontrollerat 2025-12-11).

TV OCH INTERNET

Bredband från Bahnhof (1000 Mbit/s) och TV via Tele2.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

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.

NUVARANDE ÄGARE

Tim Bacanovic, Aleksandar Bacanovic, Sanela Bacanovic

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 provningsrätt 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 mäklarföretag. 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