

Sekelskiftesdröm på statlig adress!


BJURFORS

LUND - CENTRUM

BREDGATAN 23

LUND - CENTRUM

LUND

Bredgatan 23

I vacker fastighet från 1893 väntar denna underbara sekelskiftestrea. Renoverat badrum, otroligt kök, två sovrum och salong med härlig takhöjd.

UTGÅNGSPRIS	4 695 000 kr
AVGIFT	7 812 kr/mån*
ANTAL RUM	3
BOAREA	93 kvm
BYGGÅR	1893
VÅNINGSPLAN	1
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatorisk tillägg tillkommer om 245 kr för bredband.



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 en unik sekelskifteslägenhet med attraktiv adress mitt i hjärtat av Lund. I en vacker fastighet från 1893 möts historisk charm och modern komfort i en harmonisk kombination. Bostaden har renoverats med stor omsorg där tidstypiska detaljer som generös takhöjd, vacker stuckatur, pardörrar och stora fönster har bevarats och lyfts fram.

Det stilrena köket erbjuder en naturlig samlingsplats för både vardag och fest, medan det smakfullt renoverade badrummet är utrustat med egna tvättmöjligheter. Det rofyllda sovrummet vetter mot den lugna innergården och bostadens generösa sällskapsytor ger gott om plats för både umgänge och avkoppling. Från kökets entré når du den lilla innergården där du kan njuta av solen i ett skyddat och stillsamt läge.

Här bor du med Lunds bästa utbud av restauranger, caféer, butiker och kultur precis utanför porten. Ett perfekt boende för dig som söker ett hem med karaktär och kvalitet mitt i stadens kärna. Läget är optimalt med bara några minuters promenad till Lunds centrala skolor, institutioner, Universitetet, Domkyrkan, Centralstationen, stads- och regionbussar samt spårvägen. Välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se
bostadsbeskrivningen digitalt.









Interiör

Bostaden har moderniserats med varsam hand och 2016 renoverades lägenheten från grunden genom att all el drogs om, golven lackades och slipades, stuckaturer återställdes samt att väggarna renoverades.

Entré och hall

Genom egen ingång en halvtrappa upp och ståtliga pardörrar välkomnas vi in till bostaden. Hallen ger gott om plats för ytterkläder och skor. Hallen är väldigt ljus tack vare det genomgående ljusflödet.

Vardagsrum

Luftigt och ljust vardagsrum med tidstypiska attribut så som brädgolv, höga golvlister, stuckatur, takrosett och pardörrar till matsalen i fil. Rummet ger plats till både matsals- och soffmöblemang. Skulle det finnas behov av fler rum kan rummet delas av tack vare två stora fönsterpartier som vetter mot Bredgatan.

Matsal/Sovrum

I fil med vardagsrummet ligger det som i dag används som matsal men kan även användas som sovrum, bibliotek eller barnrum. Rummet vetter mot Bredgatan.

Badrum

Helkaklat fräscht badrum utrustat med wc, dusch, tvättmaskin (handtaget saknas), torktumlare och golvvärme. Badrummet renoverades av föreningen 2008-2010. Övrig inredning och

förvaring är från 2018.

Kök

Välplanerat och hemtrevligt kök från IKEA med god förvaring och stora arbetsytor. Köket renoverades 2016 och är utrustat med kyl/frys, spis (Smeg) med håll och dubbla ugnar (ett vred trasigt), diskmaskin (diskmaskinen diskar undermåligt) och fläkt. Bänkskiva i massivt trä. Centrerat i köket finns en smart mobil köksö, perfekt avlastning och bra förvaring. I anslutning till köket finns ett rymligt halvkaklat skafferier med förvaringshyllor.

Sovrum

Från hallen når vi bostadens andra sovrum. Rummet är beläget in mot innergården. Plats finns för dubbelsäng och gott om förvaring.







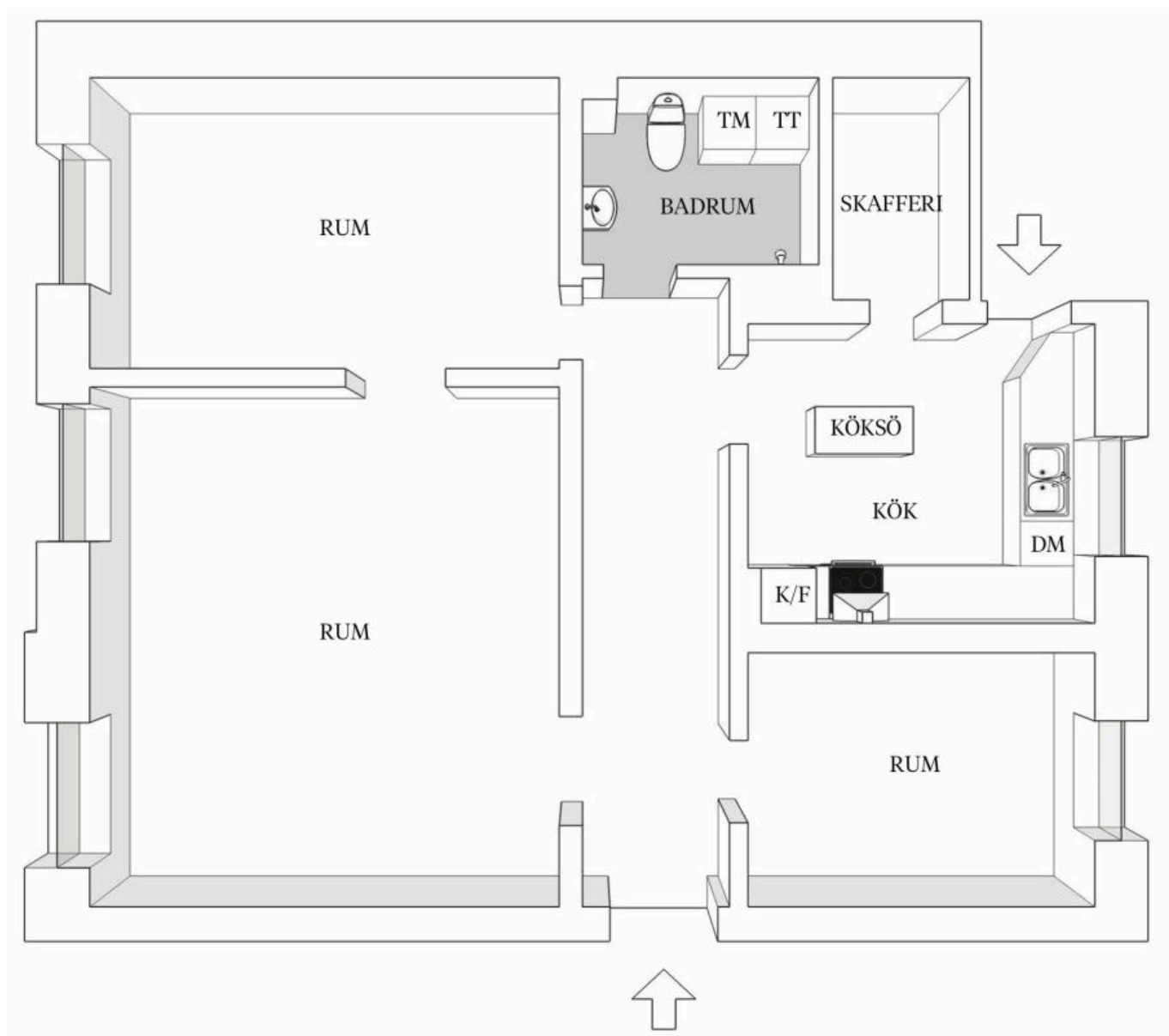
















Fakta om bostaden

Bredgatan 23, Lund
Utgångspris: 4 695 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 2 LUND KOMMUN

Skattesats 32.712 %

ADRESS

Bredgatan 23, 222 21 Lund

VÅNING

1 av 4.

ANTAL RUM

3 rum och kök.

BOAREA

93 kvm.

Areakälla: Area enligt bostadsrättsföreningens mäklarbild/utdrag ur lägenhetsregister.

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 7 812 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatorisk tillägg tillkommer om 245 kr för bredband.

Andel av årsavgift: 7.79898 %

Andel i föreningen: 7.77755 %

Överlåtelseavgift: 1 480 kr

Överlåtelseavgift betalas av: säljaren

Pantsättningsavgift: 592 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden utöver månadsavgift 860 kr/månad, fördelas enligt följande:

Hushållsström: 860 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 (2023-03-09)

Energiklass: E

Energiprestanda: 126 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA

NETTOSKULDSÄTTNING

698 131 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.

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Liten innergård med grill och utemöbler samt cykelparkering.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Strykjärnet, org.nr. 716407-2386

Brf Strykjärnet är en centralt belägen (äka) förening bestående av 13 bostadsrätter. Föreningen bildades 1984 och det var i samband med detta som fastigheten köptes. Föreningen har anlitat HSB för den ekonomiska förvaltningen.

För att hålla avgifterna nere anordnas gemensamma städdagar två gånger om året. Trappstädning sköts av anlitad städfirma.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äka/oäka förening: Äka förening
Antal lägenheter: 13
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.
Tillåter delat ägande: Föreningen accepterar inte juridiska personer som medlemmar.
Delat ägande tillåts med förbehåll om att den boende äger åtminstone 10%.

FÖRSÄKRINGAR

Bostadsrättstillägg ingår i förenings försäkring så detta behövs inte tecknas på bostadsrättsinnehavarens hemförsäkring.

FÖRENINGENS EKONOMI

Inga avgiftshöjningar planerade för 2026. För 2027 vet föreningen inte än. (kontrollerat 2026-07-24).

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Fasadrenovering utfördes år 2000. År 2017 tvättades, lagades och målades fasaden samt samtliga fönster mot gatan. Elrenovering i trapphus utfördes 2004. Takrenovering samt omläggning av el i källare och på vind utfördes 2005. Trapphuset renoverades 2007 samt 2017, inklusive entrén. Innergården anlades 2008. Stambyte (vatten- och avloppsstammar) slutfördes 2010. I samband med detta renoverades badrummen. Tak mot gården målades 2017. Fönster mot gården byttes ut 2017. Underhållsrenovering utfördes 2018, inklusive fönsterbyte, takrenovering och restaurering av fönster i trapphuset. Byte av värmeväxlare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste fem åren: En mer permanent lagning av kulan, tornspiran och vindflöjeln på taket. Eventuell undersökning av fasaden. Eventuell restaurering av grind, staket och mur. Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Under förra årsmötet godkände medlemmarna att en möjlighetsstudie igaögsattes för att undersöka möjligheten att göra om vinden (Bredgatan) till ytterligare lägenheter. Styrelsen har jobbat tillsammans med Kamikaze Arkitekter AB för att ta fram ritningar för att kunna initiera en dialog med kommunen. Arbetet kommer att fortsätta in i 2026. (kontrollerat 2026-07-24)

BYGGNAD

Byggår: 1893
Ventilation: Självdrag.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Förråd finns ett litet utanför köksdörr och ett källarförråd.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

BILPLATS

Föreningen har inga egna parkeringsplatser.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Tvättstuga med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp.

TV OCH INTERNET

Bredband från Telia finns indraget i samtliga lägenheter.

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