

Totalrenoverad 4:a högst upp i huset



BJURFORS

LUND - CENTRUM

NORRA PROMENADEN 3E

LUND - CENTRUM

Norra Promenaden 3E

Totalrenoverad 4:a högst upp i huset med fri utsikt, grönskande omgivningar och ett av stadens bästa lägen. Ett inflyttningsklart hem med hög standard. Tillträde möjligt 31/3 2027.

UTGÅNGSPRIS	5 495 000 kr
AVGIFT	5 818 kr/mån*
ANTAL RUM	4
BOAREA	107.8 kvm
BYGGÅR	1983
VÅNINGSPLAN	6
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår vatten, värme, kabel-tv, bostadsrättstillägg, bredband och sophantering.



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 totalrenoverad fyrrummare (tidigare en femma där matrummet och vardagsrummet nu är öppet), där modern design möter ett svårslaget läge mitt i stan. Högst upp i huset, utan insyn och med en vacker utsikt över stan och grönskande omgivningar, erbjuds ett hem som kombinerar ljus, rymd och funktion på bästa sätt.

Bostaden totalrenoverades under 2024 med stor omsorg om detaljerna. Samtliga ytskikt, el, kök, badrum och den inglasade balkongen har renoverats, vilket ger ett inflyttningsklart hem med en genomgående hög standard. Planlösningen är en av bostadens stora styrkor där kök, matplats och vardagsrum samspelar i en öppen och social miljö - perfekt för både vardagsliv och umgänge.

Det stilrena köket i ek och stenkompis är hemmets naturliga samlingspunkt och kompletteras av en generös köksö som erbjuder gott om arbetsyta och plats för umgänge. Från de stora fönsterpartierna och den rymliga balkongen i soligt söderläge njuter du av en fri utsikt och en grönskande vy som skapar en lugn känsla, trots det centrala läget.

Den privata sovruksavdelningen rymmer tre sovrum samt utmärkta förvaringsmöjligheter i både garderober och en praktisk klädkammare. Det helkaklade badrummet är smakfullt renoverat och utrustat med kombinerad tvätt- och torkmaskin, samtidigt som en separat gästtoalett underlättar för familj och gäster.

Här bor du i en trevlig och stabil förening med en skuldsättning om endast 3 308 kr/kvm (årsredovisning 2025) och samtidigt med en stor grönskande gård att nyttja. Njut av ett bekvämt boende med hiss från markplan och ett av stadens bästa lägen - med restauranger, caféer, shopping, service och kommunikationer precis utanför dörren. En modern och välplanerad bostad där planlösningen, utsikten och det centrala läget tillsammans skapar ett hem utöver det vanliga. Välkommen på visning! Tillträde möjligt 31/3 2027.



Scanna QR-koden för att se
bostadsbeskrivningen digitalt.





HALL

Målade väggar
Microcement och parkettgolv
Inbyggda garderober med goda förvaringsmöjligheter

KÖK

Stilrent kök med skåpsluckor i ek
Köksö klädd i stenkompisit
Bänkskivor och stänkskydd i stenkompisit
Målade väggar
Parkettgolv
Vitvaror från Electrolux (2024)
FTX-aggregat MiniMaster RDKS med spiskåpa CPT (motor),
installerat 2024

VARDAGSRUM

Parkett
Målade väggar
Möjlighet att göra ytterligare ett sovrums

BALKONG

Inglasad balkong i söder

BADRUM

Helkaklade väggar
Klinkergolv med golvvärme
Kombinerad tvätt- och torkmaskin

Spegelskåp samt överskåp med god förvaring
Förberett för handdukstork (el framdragen)
Dusch

GÄSTTOALET

Klinkergolv
Målade väggar
Toalett

SOVRUM 1

Parkett
Målade väggar

SOVRUM 2

Parkett
Målade väggar

SOVRUM 3

Parkett
Målade väggar

KLÄDKAMMARE

Klädkammare med hyllsystem

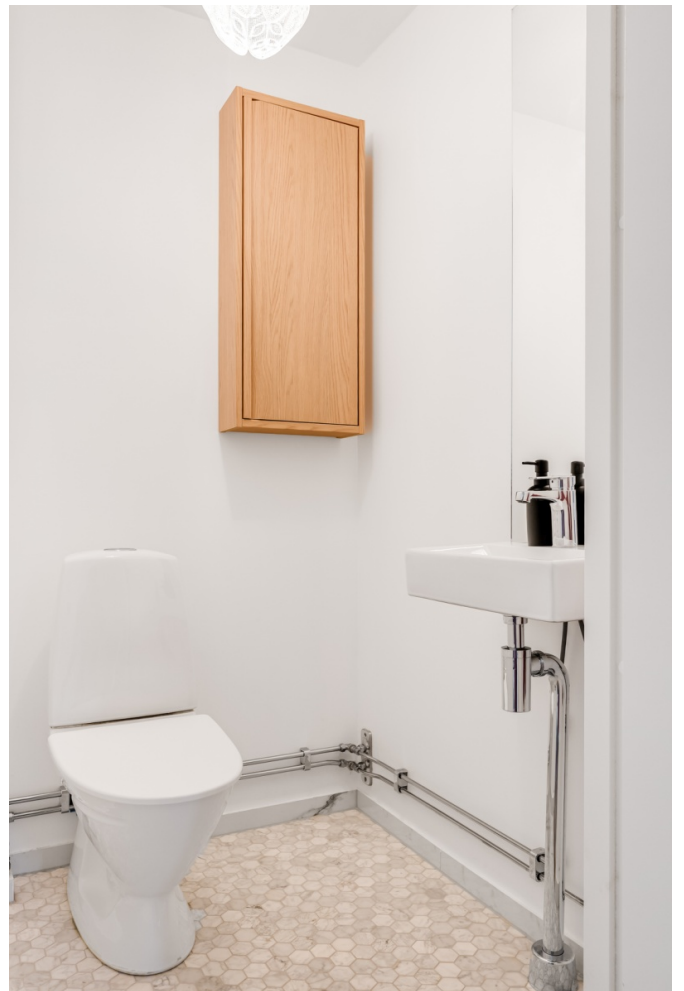
ÖVRIGT

Fönsterbänkar i samma stenkompisit som i kök
Nydragen el samt ny el-central 2024.



















Fakta om bostaden

Norra Promenaden 3E, LUND
Utgångspris: 5 495 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 361 LUND KOMMUN

Skattesats 32.712 %

ADRESS

Norra Promenaden 3E, 222 19 LUND

VÅNING

6 av 6.

Högst upp i huset.

Hiss finns. Hiss från markplan.

ANTAL RUM

4 rum och kök varav 3 sovrum.

BOAREA

107.8 kvm.

Areakälla: Area enligt bostadsrättsföreningens mäklarbild/utdrag ur lägenhetsregister. Bostaden är registrerad som 5 rum och kök.

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 5 818 kr/månad.

I avgiften ingår vatten, värme, kabel-tv, bostadsrättstillägg, bredband och sophantering.

Andel av årsavgift: 1.2328 %

Andel i föreningen: 1.2328 %

Överlåtelseavgift: 1 480 kr

Överlåtelseavgift betalas av: Köpare

Pantsättningsavgift: 592 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden utöver månadsavgift 845 kr/månad, fördelas enligt följande:

Försäkring: 295 kr

Hushållsström: 550 kr

Antal personer i hushållet: 4

Driftskostnaden är individuell och baseras på egen förbrukning.

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 (2019-02-13)

Energiklass: D

Energiprestanda: 111 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

31 342 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.

Inglasad balkong i söder.

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Stor innergård med lekplats, gungor samt grillplats med fler uteplatser.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Bryggeriet, org.nr. 716406-8749

Brf Bryggeriet registrerades 1977 och består av två bostadsbyggnader, byggnad A (mot Kung Oskars väg) och byggnad B (mot Norra Promenaden).

Nuvarande byggnader uppfördes 1981-1983 och ritades av Sten Samuelson

Arkitektkontor AB. JM Byggnads- och Fastighets AB var totalentreprenör. Föreningen består av 95 bostadsrätter samt 1 hyresrättslokal. Föreningen vill göra en tillsyn innan tillträdet.

Föreningen har gemensam el. Elen debiteras efter faktisk förbrukning i efterhand med ca 3 månaders förskjutning då avier går ut kvartalsvis.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/öakta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 95

Antal lokaler: 1

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

Tillåter delat ägande: Delat ägande accepteras ej. Föreningen vill att de som äger lägenheten bosätter sig i den.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår för alla lägenheterna och behöver därför inte tecknas som ett extra tillägg på sin hemförsäkring. Varje hushåll måste dock teckna sin egen hemförsäkring.

FÖRENINGENS EKONOMI

I dagsläget finns det inga beslutade avgiftsförändringar. Föreningen planerar att höja i takt med inflationen och för eventuella effekter av takbyte när detta inträffar omkring 2027-2028 (kontrollerat 2026-05-18).

Bredablick sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Utförda renoveringar:

2011 Våutrymmen i fastigheten

genomgick en besiktning

2016 Stamspolning, OVK, renovering av pergola

2017 Byte av garageport, nytt bokningssystem för tvättstugorna.

2018 Installation av säkerhetsdörrar, byte av en tvättmaskin, energideklaration

2018 Byte av belysning i gemensamhetslokal

2018 Energideklaration/radonmätning

2018 Plastmatta bytt i källarplan uppgång 3C

2018 Byte av tvättmaskin i tvättstuga nr 2 i uppgång 3A

2018 Byte av kallmangel i tvättstuga i uppgång 3A

2019 Byte av låscylindrar till 7st trappförråd och 6st städskrubbar

2019 Dörrar av trä utomhus målas

2019 Byte av tvättmaskin i tvättstuga 4 uppgång 3E-F

2019 OVK besiktning och byte av filter

2019 Ljudisolerplattor i tak vid hiss

utbytta i entré 3D, E och F

2019 Betongelement på fasad med rostangrepp lagat

2019 Fogning av delning mellan

huskropparna för hus A utförd

2019 OVK besiktning och byte av filter

2020 Alla hissar byts ut

2020 Renovering av toalett/dusch vid gästrum och toalett gemensamhetslokal

2020 Renovering av toalett + duschkabin vid tvättstuga i uppgång 3A

2020 Fogning mellan tegelsten och

stående betongelement vid balkonger vid uppgång 3G

2020 Byte av expansionskärl till värmesystemet

2020 Inklädnad med plåt av "underliggare" på fönster i söder burspråk i hus A

2021 Gemensam el ifördes

2021 Fogning mellan tegelsten och stående betongelement vid balkonger

2021 Målning av fönster samt rötskadade delar lagas

2021 Målning av trappentréerna

2021 Plattsättning, mm hörnan vid 3G

2021 Hängrännor rensas

2021 Underhållsspolning av stamledningar

2021 Gemensam el

2021 Målning av blindfönster

2021 Burspråk tvättas

2023 Installation av 28 laddstolpar

2023 OVK

2024 Byte av filter i köksfläktarna

För fler utförda renoveringar, vv se senaste årsredovisning.

Planerade renoveringar (kontrollerat 2026-05-18):

2026 Rengöring av värmeväxlare

2026 Tömning av olje- och slamavskiljare i garage. Tömning vart 5:e år

2026 Byte av EBD-batterier 4st per hiss (7 hissar), vart 5:e år

2026 Tvättning av burspråk Hus A och B

2026 Byte till LED-armatur i

skyddsrumgång Hus B

2026 Lagning av delar av tak

2026 Kontrollera fogar i mur mot

Kävlingevägen samt Pumphuset

2026 Byte till LED-armatur i tvättstugor, gästrum

2026 Rengöring av värmeväxlare i köksfläktarna

2026 OVK besiktning vart tredje år och byte av filter i köksfläktar

2026 Underhållsspolning av

stamledningar

BYGGNAD

Byggår: 1983

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Tillhörande förråd på entréplan om ca 8,5 kvm.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

BILPLATS

I föreningen finns 50 garageplatser varav 48 platser upplåtes med bostadsrätt. 2 platser tillhör föreningen, 1 för uthyrning (separat kölista) och 1 för spolplats. I dagsläget är det lång kö enligt styrelsen (kontrollerat 2026-05-18). Föreningens garageplats kostar 600 kr/månad.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Tvättstugor finns i markplan vid uppgång 3A, 3D samt mellan uppgång 3E och 3F. I varje tvättstuga finns två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och mangel.

Gemensamhetslokal med ytterligare ett gästrum finns i bottenvåningen intill trapphus 3B. - Gästrummet finns vid uppgång 3D och rymmer två bäddar med tillgång till toalett och dusch. Rummet kan hyras av medlemmarna för 250 kr/natt. Det finns även cykel & barnvagnsförråd.

TV OCH INTERNET

Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband (50/10 mbit/s) via Tele2. Det finns också uttag för FiberLan från Telia i lägenheten.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Information som berör föreningen är inhämtad via årsredovisning, stadgar och kontakt med föreningen. Avvikelser 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

<http://brfbryggerietlund.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 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 kallat 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 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
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