

# Högst upp med solig balkong och högt i tak



BJURFORS

FREDSLYCKAN

PARTERNAS GRÄND 23

FREDSLYCKAN

LUND

## Parternas gränd 23

|                |               |
|----------------|---------------|
|                | 2 095 000 kr  |
| AVGIFT         | 5 476 kr/mån* |
| ANTAL RUM      | 3             |
| BOAREA         | 66 kvm        |
| BYGGÅR         | 1968          |
| VÅNINGSPLAN    | 4             |
| BALKONG        | Balkong finns |
| HISS           | Hiss finns    |
| UPPLÅTELSEFORM | Bostadsrätt   |

\*I avgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV. Obligatoriskt tillägg för hushållsel tillkommer med f.n 479 kr/mån (detta är en schablonkostnad som justeras i efterhand en gång om året).



### 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  
0701-641921  
[joel.tingfors@bjurfors.se](mailto:joel.tingfors@bjurfors.se)



# Välkommen

Välkommen till en ljus och trivsamtrea om 66 kvm på Parternas Gränd 23 i Lund - ett hem för dig som uppskattar generösa ljusinsläpp, högt i tak och en härlig känsla av rymd. Högst upp i huset, på fjärde våningen, bor du med ett fint läge, solig balkong och bekvämligheten av hiss. Bostaden nås via hiss och loftgång, där den öppna känslan och utsikten över omgivningarna ger ett trevligt första intryck redan innan du kliver innanför dörren.

Den rymliga loftgången fungerar som en trivsamt entré till hemmet. Väl inne möts du av en välkomnande hall med fina trädetaljer, praktiska avhängningsmöjligheter och goda förvaringslösningar. Den ljusa interiören och det vackra parkettgolvet ger ett varmt och hemtrevligt intryck. Hallen leder vidare in i bostaden och skapar en fin kontakt mellan de olika rummen. Här finns även en praktisk nisch för ytterkläder och skor, vilket gör det enkelt att hålla ordning i vardagen.

Vardagsrummet är hemmets naturliga samlingspunkt med stora fönsterpartier som släpper in rikligt med dagsljus och skapar en fin kontakt med omgivningen. Här finns gott om plats för en bekväm soffgrupp, favoritfåtöljen och sociala stunder med familj och vänner. Den vackra parketten löper genom rummet och bidrar tillsammans med de ljusa väggarna till en varm och harmonisk känsla. Den generösa takhöjden förstärker rummets rymd och gör det lätt att trivas. Från vardagsrummet nås den soliga balkongen, som blir en uppskattad förlängning av bostaden under årets varmare månader.

Balkongen erbjuder en härlig plats för avkoppling och umgänge. Här kan du njuta av morgonkaffet, läsa en bok i solen eller bjuda över vänner på en trevlig stund utomhus. Den rymliga ytan ger plats för både sittgrupp och växter, och utsikten över omgivningarna skapar en fin känsla av frihet. Tack vare bostadens höga läge blir balkongen en självklar favoritplats när vädret tillåter.

I anslutning till vardagsrummet ligger matplatsen. Här finns en fin balans mellan funktion och hemtrevnad, med utrymme för ett större matbord. Den öppna kontakten



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





mellan vardagsrum och matplats gör bostaden social och lätt att umgås i.

Köket är ljust och funktionellt med vita skåpluckor, ljusgrå arbetsbänkar och bra arbetsytor. Den tidlösa inredningen ger ett rent och trivsamt intryck, samtidigt som köket erbjuder goda möjligheter för både vardagsmatlagning och bakning. Här finns gott om förvaring i över- och underskåp samt utrustning som underlättar det dagliga livet. Ett fönster ger fint ljusinsläpp och skapar en luftig känsla även här. Den genomtänkta planlösningen gör att köket känns som en naturlig del av bostadens sociala ytor.

Sovrummet är rofyllt och ombonat med plats för dubbelsäng och sängbord. Den mönstrade fondväggen tillför karaktär och en personlig känsla, medan fönstret ger ett fint ljusinsläpp. Här finns även bra förvaringsmöjligheter som underlättar vardagen. Det andra sovrummet är ett flexibelt rum som med fördel kan användas som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Med sin härliga turkosa vägg, bokhyllor och fina ljusinsläpp blir det en inspirerande plats för arbete, studier eller avkoppling. Här finns även gott om förvaring i form av garderober, vilket gör rummet praktiskt och lätt att anpassa efter behov.

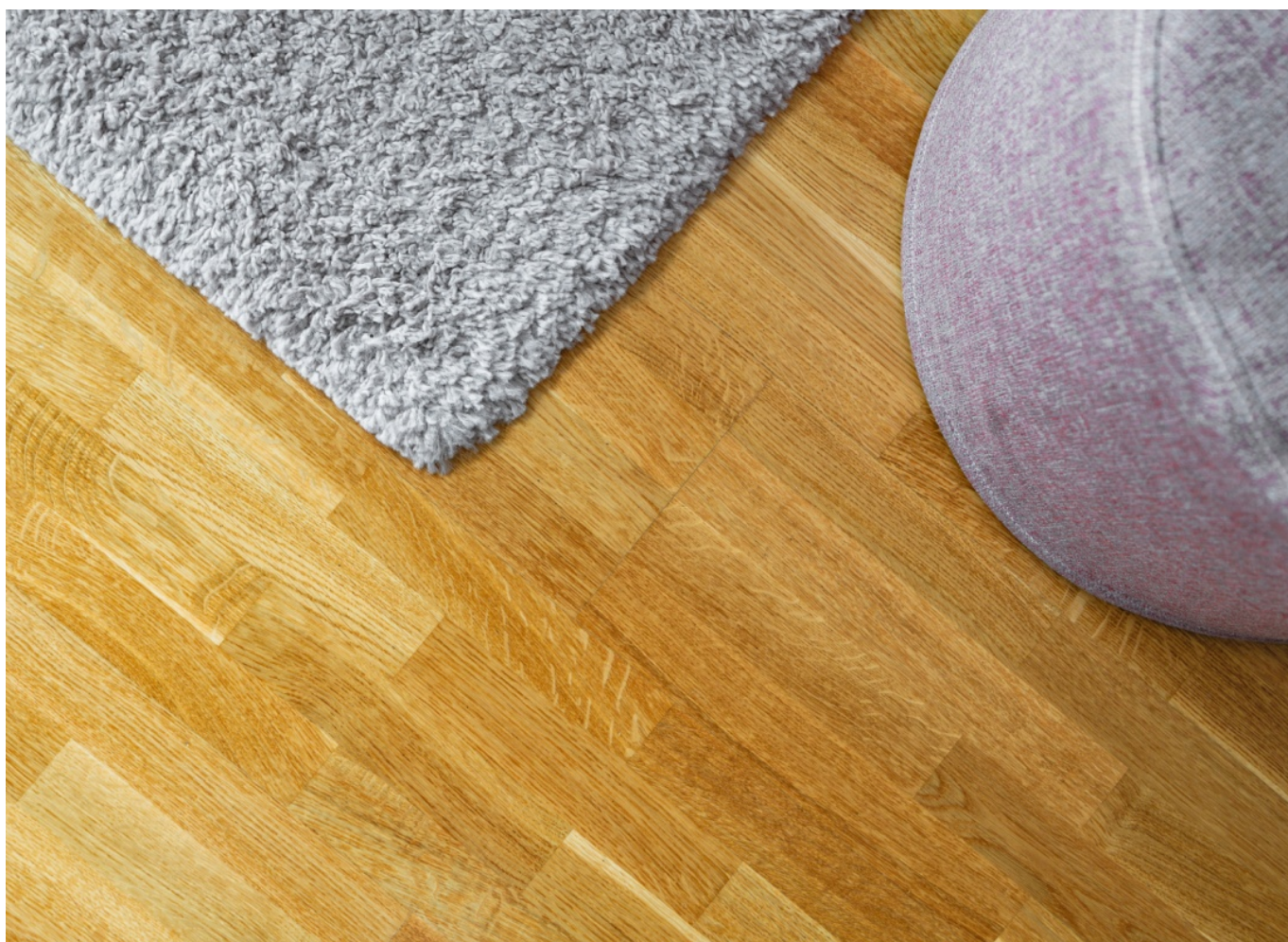
Badrummet är helkaklat och går i en tidlös kombination av vitt och grått. Här finns dusch med draperi, wc, handfat med kommod och spegel samt praktisk förvaring. Den neutrala färgsättningen skapar en fräsch och lugn känsla.

Som helhet erbjuder detta ett mycket trivsamt hem med en genomtänkt planlösning, fina ljusinsläpp och en härlig karaktär. Kombinationen av högsta våningen, högt i tak, hiss, loftgång och solig balkong ger bostaden det lilla extra. Här bor du bekvämt med närhet till Lunds utbud av service, kommunikationer och allt som gör staden till en attraktiv plats att leva på. Ett hem att längta till - varmt välkommen till Parternas Gränd 23!











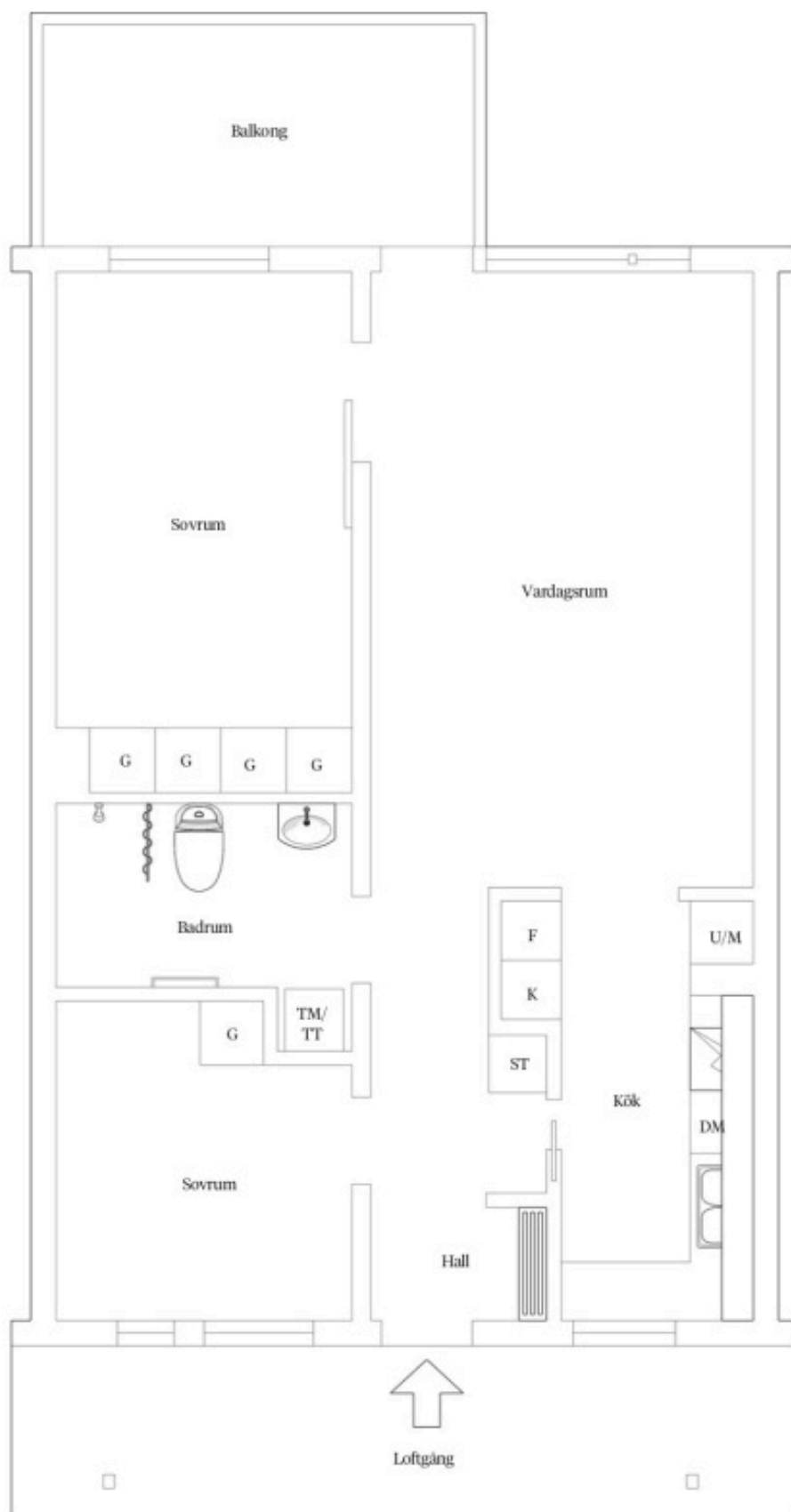
















# Fakta om bostaden

Parternas gränd 23, LUND  
Utgångspris: 2 095 000 kr

## BOSTADSRÄTT, LGH NR 2344 LUND KOMMUN

Skattesats 32.712 %

## ADRESS

Parternas gränd 23, 226 58 LUND

## VÅNING

4 av 4  
Hiss finns

## ANTAL RUM

3 rum och kök

## AREA

Boarea 66 kvm  
Areakälla: Areauppgifter enligt  
bostadsrättsföreningen.

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 5 476 kr/månad  
I avgiften ingår värme, vatten, bredband  
och kabel-TV. Obligatoriskt tillägg för  
hushållsel tillkommer med f.n 479 kr/mån  
(detta är en schablonkostnad som

justeras i efterhand en gång om året).

Andel av årsavgift: 1.92468 %  
Andel i föreningen: 2.08761 %  
Överlåtelseavgift: 1 480 kr  
Överlåtelseavgift betalas av: Köpare  
Pantsättningsavgift: 592 kr  
Bostadsrätten är pantsatt.

## ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd  
Energiklass: E  
Energiprestanda: 114 kWh/kvm och år

## BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

697 357 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

## GÅRDSPLATS / INNERGÅRD

Föreningen har medlemsdagar för skötsel  
av grönytor och städning av  
gemensamma utrymmen.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Käranden 21-29, org.nr. 769620-5314

Brf Käranden 21-29 bildades 2011 och  
föreningen består av 58 lägenheter  
fördelade i två hus med adress Parternas  
gränd 21-29.

Föreningsform: Bostadsrättsförening  
Äkta/oäkta förening: Äkta förening  
Antal lägenheter: 58  
Andrahandsuthyrningspolicy: Föreningen  
tillåter andrahandsuthyrning ett år i taget  
om det finns beaktansvärda skäl. Som  
beaktansvärda skäl räknas till exempel  
studier eller arbete på annan ort,  
sjukdom eller prov boende som sambo.  
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter  
inte juridisk person som köpare.  
Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter  
delat ägande, den boende måste äga  
minst 10%.

## FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är försäkrad hos



Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

Ekonomisk förvaltning sköts av Nabo.

I dagsläget finns det inga planerade avgiftsförändringar (kontrollerat 2026-08-26).

Föreningen har tecknat ett avtal där varje hushåll betalar en schablonkostnad för hushållsel. Avräkning sker en gång om året och då får den boende antingen tillbaka pengar eller får betala extra beroende på hur mycket man förbrukat.

#### **PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR**

Utförda renoveringar:  
2017/2018 Föreningen har spolat loftgångarna samt genomfört en OVK.  
2021 Installerat bryt skydd och titthål till alla lägenhetsdörrar. Infört tagg lösning till entrédörrar. Lampor vid cykelparkering som tänds upp vid rörelse på kvällen/natten.  
2021 Trapp renovering, väggmålning i trapphusen, stengläggning på kortsidan samt miljöbelysning.  
2022 Avlopps spolning gjordes i oktober.  
2023 OVK.  
2024 Radonmätning.

2025 Installerat långa brytskydd till samtliga förrådsdörrar.

Kommande renoveringar/underhåll: (kontrollerat 2026-08-26):  
Fasadtvtätt planeras till 2027.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

#### **BYGGNAD**

Byggår: 1968

#### **ÖVRIGA BYGGNADER / UTRYMMEN**

Till bostaden hör ett separat förråd.

#### **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: [parkerings@faladensparkerings.se](mailto:parkerings@faladensparkerings.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 Paternas gränd 1-79.  
Kontrollerat 2026-08-21.

Har man en annan adress är summan 100 kr ex moms högre på respektive.

#### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Alla lägenheter har förråd i separata byggnader på gården framför husen. Gemensam cykelparkering finns framför husen och bänkplats med bord finns bakom husen.

#### **TV OCH INTERNET**

TV och bredband (500 mbit/s) via Tele 2 ingår i avgiften.

#### **ÖVRIGT OM FÖRENINGEN**

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 stor betydelse för dig som köpare.

#### **FÖRENINGENS HEMSIDA**

<http://brfkaranden2129.se>

#### **NUVARANDE ÄGARE**

Malin Schlyter

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 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 bostadsrättsens 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](http://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](http://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](http://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](mailto:lund@bjurfors.se) | [bjurfors.se](http://bjurfors.se)



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



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://pinterest.com/bjurfors)