Charmig citytvåa med karaktär

BJURFORS

LUND - CENTRUM

GYLLEHOLMSGATAN 2



LUND - CENTRUM
LUND

Gylleholmsgatan 2

UTGÅNGSPRIS	1 995 000 kr
AVGIFT	1 960 kr/mån*
ANTAL RUM	1.5
BOAREA	24 kvm
BYGGÅR	1905
VÅNINGSPLAN	2
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme och vatten.

Förråd nr 5 tillhör denna lägenhet.



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



Välkommen

Charmig minitvåa med karaktär i vacker tegelfastighet!

Här erbjuds en charmig och välplanerad tvåa om 24 kvm, där varje kvadratmeter tas tillvara på bästa sätt. Belägen i en vacker fastighet med klassisk röd tegelfasad och tidstypisk karaktär möts du av ett boende med både personlighet och hemtrevlig atmosfär.

Bostaden bjuder på en trivsam och inbjudande känsla med ljusa väggar, fina trägolv och generöst ljusinsläpp från de stora fönstren. Planlösningen är genomtänkt och skapar en naturlig uppdelning mellan bostadens olika funktioner, trots den nätta storleken.

Vardagsrummet blir bostadens självklara samlingspunkt. Här finns plats för en bekväm soffgrupp och ett mindre matbord, perfekt för såväl avkopplande hemmakvällar som trevliga stunder med vänner. De stora fönstren släpper in rikligt med dagsljus och bidrar till den luftiga känslan.

Det separata sovrummet är en uppskattad detalj som ger bostaden känslan av en riktig tvåa. Här ryms säng och en mindre arbetsplats, vilket gör rummet både praktiskt och ombonat. Även här bidrar fönstret till ett fint ljusinsläpp och en rofylld atmosfär.

Köket är smart disponerat med allt som behövs för vardagens matlagning. Här finns arbetsyta, diskho, spishäll och förvaring i ett kompakt och funktionellt utförande. Intill finns plats för matbord där dagens måltider kan avnjutas.

Badrummet är helkaklat och utrustat med dusch, wc och handfat. En praktisk och lättskött miljö som fyller bostadens behov.

Utöver bostadens egna kvaliteter finns även en grönskande innergård som erbjuder en härlig kontrast till stadens puls. Här kan du slå dig ner med en kopp kaffe, njuta av grönskan eller samla vänner för en stund utomhus.

Det här är ett perfekt boende för dig som söker ett charmigt och lättskött hem med separat sovrum och genomtänkta

Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.




From Cold Waters



ytor. Kanske är det studentens första egna bostad, övernattningslägenheten eller det perfekta boendet för dig som vill bo centralt och prioritera livets alla andra möjligheter.

Varmt välkommen till en liten bostad med stor personlighet!








Marseille


old Waters











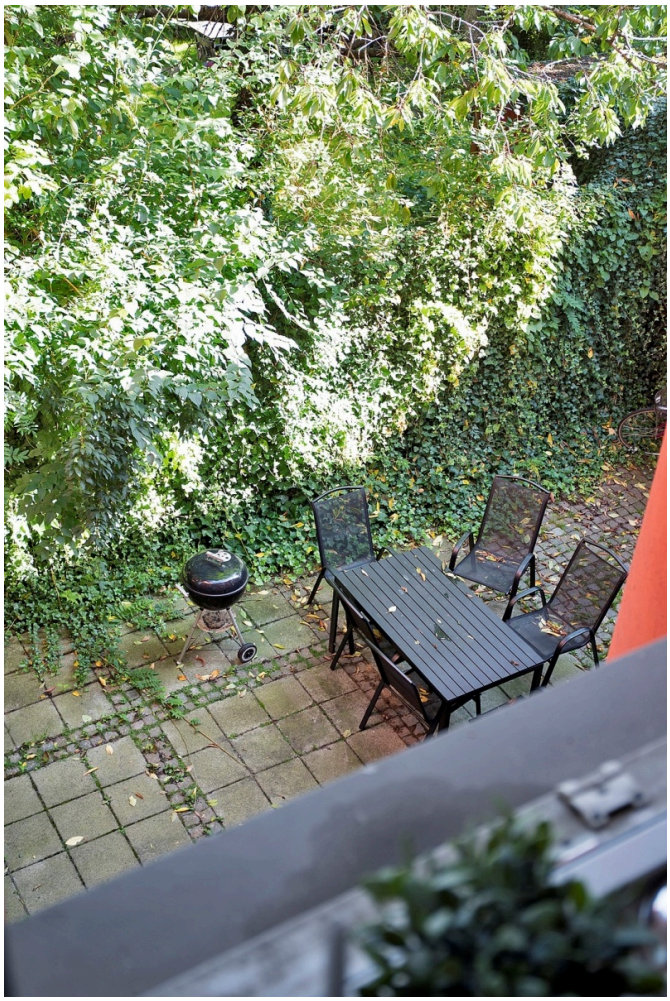


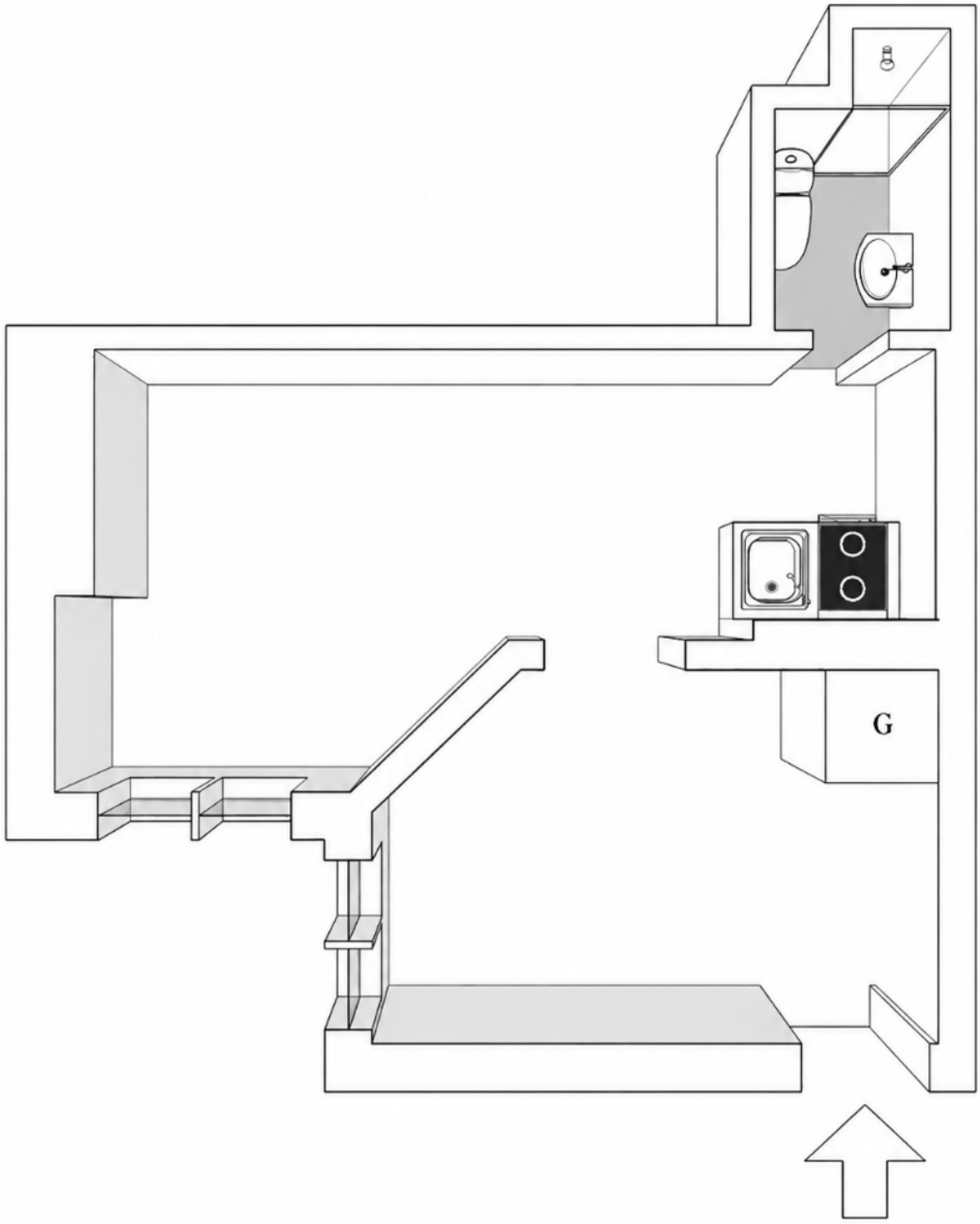












Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Gylleholmsgatan 2, Lund
Utgångspris: 1 995 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 24 LUND KOMMUN
Skattesats 32.712 %

ADRESS
Gylleholmsgatan 2, 223 59 Lund

VÅNING
2 av 3
Våningsplan 2 av 3.

ANTAL RUM
1.5 rum och kök

AREA
Boarea 24 kvm
Areakälla: Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen.
1a enligt bostadsrättsföreningens register

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 1 960 kr/månad
I avgiften ingår värme och vatten.

Förråd nr 5 tillhör denna lägenhet.

Andel av årsavgift: 3.35 %
Andel i föreningen: 3.32 %
Överlåtelseavgift: 1 470 kr
Överlåtelseavgift betalas av: Köpare
Pantsättningsavgift: 588 kr
Bostadsrätten är inte pantsatt.

ENERGIDEKLARATION
Energideklaration: utförd
Energiklass: E
Energiprestanda: 122 kWh/kvm och år

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING
130 771 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
Gemensam uteplats med möbler och grill.

GÅRDSPLATS / INNERGÅRD
Föreningen har en gemensam innergård

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Brf Dissidenten, org.nr. 716407-2956

BRF Dissidenten är en sk äkta bostadsrättsförening som äger fastigheten Kastanjen 1 i Lund. Byggnaden är uppförd 1905 och består av 10 lägenheter och en lokal.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 10
Antal lokaler: 1
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.
Tillåter delat ägande: Ja, föreningen godkänner att förälder och barn köper en lägenhet tillsammans även om det bara är barnet som ska bo i lägenheten, exempelvis kan den boende äga 10% och föräldern 90% av bostadsrätten

FÖRSÄKRINGAR
Bostadsrättstillägg tecknas själv av bostadsrättsinnehavaren på sin hemförsäkring.



FÖRENINGENS EKONOMI
Föreningen höjde avgifterna senast med 2% from 2025-01-01, och planerar att höja avgifterna med 2% varje årsskifte, inga beslutade i dagsläget (kontrollerat 2026-10-06).

Föreningens ekonomi sköts av Addinord Redovisningsbyrå AB.

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR
Utförda åtgärder/renoveringar:
1989 - Fastigheten renoverades och då byttes alla stammar samt tak och fönster.
2019 - byttes ventilationsaggregat i alla lägenheter.
2019/2020 - Fastigheten dränerades om och i samband med det lades en ny beläggning på innergården.
2019 - Förstärkning av brandskyddet.
2022 Återställning efter dränering (asfaltering), Ommålning av stora delar av föreningens gemensamma ytor, Bytt ut golvplattorna i stora delar av föreningens gemensamma ytor.
2022 Reparation av samtliga element i fastigheten

Planerade renoveringar (kontrollerat 2026-10-06):
Under hösten 2026 håller föreningen på med att renovera byggnaden, ställningarna är monterade.

Föreningen håller på att uppdatera sin underhållsplan.

BYGGNAD
Byggår: 1905
Fönster: 3-glas

ÖVRIGA BYGGNADER / UTRYMMEN
Det finns källarförråd (ca två kvm) som tillhör lägenheten.
I källaren finns även en tvättstuga med två stycken tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN
Föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING OCH EL
Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

BILPLATS
Föreningen har inga egna p-platser för uthyrning.

GEMENSAMMA UTRYMMEN
Tillgång till tvättstuga med ingång från innergården. Gemensamt rum i källaren. Föreningen har även en bastu men som för nu inte är i bruk.

TV OCH INTERNET
Föreningen har fibernätverk som de tillhandahåller, medlemmarna får dock teckna och betala för egna bredbandsavtal samt Kabel-tv.

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.

NUVARANDE ÄGARE
Henrik Erander

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
  Eminenta: 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

BJURFORS

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

facebook.com/bjurforsmaklare

pinterest.com/bjurfors