

# Inflyttningsklart boende med söderbalkong

BJURFORS

FREDSLYCKAN

PARTERNAS GRÄND 39

FREDSLYCKAN

LUND

## Parternas gränd 39

En inbjudande och modern lägenhet med otrolig takhöjd och härlig söderbalkong. Här är det bara att flytta rakt in! Avgift inkl. bredband.

UTGÅNGSPRIS	1 750 000 kr
AVGIFT	4 293 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	46 kvm
VÅNINGSPLAN	4
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns

\*I avgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV. Schablonkostnad för el tillkommer. Schablonavgift från 2024-01-01: 250 kr (2 rok) Den verkliga förbrukningen av el läses av i januari, kostnaden justeras på mars månads avi.



### ANSVARIG MÄKLARE

Oskar kommer från västkustens pärla Halmstad men bor idag i Lund. Hans karriär inom Bjurfors började 2009, och numera jobbar han framförallt i Lund och Staffanstorp. Oskars arbete bygger på engagemang, lyhördhet och kontaktskapande, allt för att hitta de bästa förutsättningarna för både köpare och säljare.

### OSKAR CRONQVIST FD LEGHAMMAR

Fastighetsmäklare / Partner

0739-20 66 58

oskar.cronqvist@bjurfors.se



# Välkommen

---

Högst upp i huset med det karaktäristiska välvda taket med en häftig takhöjd ger en otrolig känsla av rymd. Här bjuds en välplanerad lägenhet med modern känsla, hög standard och stilrena materialval. Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum skapar sällskapsytor för att umgås vilket ger en hemtrevlig känsla. Tack vare sitt läge på hörnan ges ett härligt ljus i lägenheten och här njuter man av balkongen i soligt söderläge. Det stilfulla badrummet är rymligt och har tvättpelare. Sovrummet är rymligt, behagligt och erbjuder mycket bra förvaringsmöjligheter.

Här bor ni med närhet till allt, såväl härlig natur med promenadstråk som stadslivets fördelar. Vidare är det nära till mataffärer, apotek, vårdcentral, skola och sporthall. Goda bussförbindelser samt närhet till motorvägspåfart. Fredslyckan ligger dessutom nära Ideon, LTH, Ericsson och Universitetssjukhuset. Varmt välkomna på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.







Välkommen till Parternas Gränd 39!

































**PLANSKISS**

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

# Fakta om bostaden

Parternas gränd 39, Lund  
Utgångspris: 1 750 000 kr

## BOSTADSRÄTT, LGH NR 3942 LUND KOMMUN.

Skattesats 32.69%

## ADRESS

Parternas gränd 39, 226 58 Lund

## VÅNING

4 av 4.

Hiss finns.

## ANTAL RUM

2 rum och kök.

## BOAREA

46 kvm.

Arealkälla: 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 4 293 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV (grundutbud digitalt Tele2).

Schablonkostnad för el tillkommer.

Schablonavgift för el från 2024-01-01: 250 kr för två rok

Den verkliga förbrukningen av el läses av i januari, överskjutande kostnad eller tillgodohavande justeras på mars månads avi.

Andel av årsavgift: 1.24331%

Andel i föreningen: 1.24331%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 573 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

## ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: 86 kWh/kvm och år.

Energiklass: D

## BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

kr.

Relevant andelstal gällande andel av årsavgift har ej gått att få fram från föreningen eller förvaltaren.

## BALKONG

Balkong finns.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Käranden 31-41, org.nr. 769615-5022

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av Brf Käranden 31-41 som består av totalt tre byggnader och 66 lägenheter. Fastigheterna är en kombination av helrenovering och nybyggnad av tidigare 2-plansbyggnader. Föreningens bostadsrätter var färdigställda och inflyttningsklara under december 2008. Garantibesiktning gjordes 2013.

Gemensamt elavtal

Föreningen har ett kollektivt elavtal.

Medlemmarna betalar en

schablonkostnad för elen var månad. En gång om året läser föreningen av mätarna och debiterar eller krediterar

bostadsrättshavarna i förhållande till schablonavgiften. Förbrukad el läses av i januari, överskjutande kostnad eller tillgodohavande justeras på mars månads avi.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Antal lägenheter: 66

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

Tillåter delat ägande: Ja. Föreningen tillåter sk. delat ägande. Det betyder exempelvis att en förälder kan stå som delägare av bostaden trots att det endast är barnet som är boende i lägenheten. Den boende skall dock äga minst 10% av bostadsrätten.

#### **FÖRSÄKRINGAR**

Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår i avgiften och medlemmar behöver endast teckna vanlig hemförsäkring.

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Nabo.

Föreningen höjde avgifterna med 8% från 2024-01-01. Det finns inga ytterligare planerade avgiftshöjningar (enligt hemsida 2024-01-11).

Från och med 2024-01-01 sänks schablonavgiften för el till:

250 kr för två rok

380 kr för tre rok

420 kr för fyra rok

#### **PLANERADE OCH UTFÖRDA**

##### **RENOVERINGAR**

Utförda renoveringar:

2008-2009 Fastigheterna blev totalrenoverade 2008-2009. Tidigare tvåvåningshus som man byggde på ytterligare två våningar. Bara stommen från våning 1 och 2 är kvar.

2018 OVK, fuktmätning i fasad, fasadrenöring, utökning av fasadbelysning

2020 Kallvatten-, varmvatten-, och varmvattencirkulationsrör i krypgrunden byttes ut. Tilläggsisolering av värmerören skedde samtidigt.

2021 All belysning i trapphus, källare, förrådsbyggnader och gatubelysningen har bytts till led sommaren 2021. Ny energideklaration har också upprättats.

2022. Underhållsarbete av fasader, balkonger, loftgångar och murar vid entréer är utfört, klart 25/11-2022.

Planerade renoveringar:

Inga större underhållsarbeten finns planerade de kommande åren.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2021 och sträcker sig fram till 2071 (enligt hemsida 2024-01-11)

#### **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, men förvaltas av Procendia. Spekulanter uppmanas att ringa Procendia för att kontrollera tillgänglighet: tfn 046-460 12 75 eller via e-post [parkering@procendia.se](mailto:parkering@procendia.se).

P-plats kostar 533 kr/mån, i dagsläget finns lediga platser (kontrollerat 2024-04-08).

Garageplats kostar ca 1 118 kr/mån, i dagsläget finns lediga platser (kontrollerat 2024-04-08).

#### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Alla lägenheter har ett tillhörande förråd. Föreningen har 7 extra förråd att hyra ut dessa kostar 150 kr/månad. Kontakta styrelsen för att kontrollera om det finns något ledigt.

#### **TV OCH INTERNET**

Bredband via Bahnhof 1000/1000 mbit/s. Kostnaden för detta ingår i avgiften.

Tv via Tele2, digitalt grundutbud 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 att själv kontrollera samtliga uppgifter, framförallt om något är av extra stor betydelse för dig som köpare.

Besök gärna föreningens hemsida [www.brskaranden3141.se](http://www.brskaranden3141.se)

#### **FÖRENINGENS HEMSIDA**

[www.brskaranden3141.se](http://www.brskaranden3141.se)

#### **NUVARANDE ÄGARE**

Leif Andersson, Emil Andersson

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras 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 Fastighetsmäklariinspektionens riktlinjer för budgivning.



**SEB**

[seb.se/bjurfors](http://seb.se/bjurfors)

#### VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

#### PERSONLIG RÅDGIVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

#### FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomin med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

#### ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Vi ser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lely.

**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](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 Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

#### 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: 30 %  
Annonsering Tilläggsprodukt: 20-40 %
- **BONEO**  
Administrationersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**  
Administrationersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**  
Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

**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 mäklarfirmor. 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 köplara 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)