LOKFÖRAREGATAN 1C

VÄSTER





VÄSTER

Ljus och smakfull tvåa med balkong mot väster

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Balkong i väster
Stort och fint kök
Vacker fiskbensparkett
Luftig atmosfär

VÄLKOMMEN TILL LOKFÖRAREGATAN 1C

Här möts vi av ett hem med genomgående fint ljusinsläpp från stora fönster och en trivsam atmosfär där den tidstypiska karaktären harmoniserar med funktionella uppdateringar. Bostaden erbjuder vackra originaldetaljer såsom fiskbensparkett och gedigna materialval som tillsammans skapar en varm och inbjudande känsla. Från det rymliga vardagsrummet ligger balkongen i underbart, soligt västerläge. Belägen in mot den lugna, gröna innergården fungerar den som ett extra rum under sommarhalvåret – perfekt för långa middagar och avkoppling i kvällssolen. Köket är gediget i trä med fullt utrustad maskinpark. Stilrent badrum i vitt och grått med dusch. Bostaden ligger en halv trappa upp från gatan och är en hemtrevlig och lättmöblerad lägenhet där vackert ljusinsläpp spelar över tidstypiska parkettgolv och skapar en genomgående luftig atmosfär. Välskött förening med låg avgift där föreningen har gemensamt bredband- och elavtal, vilket ger ett bekymmersfritt boende. Härligt grönskande gård med sol under både dag och kväll. Här finns även en gemensam takterrass. Läget är svårslaget med närhet till restauranger, butiker, barer, parker, kultur, gym/badhus och inte minst universitetet.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Karin Lekander

070-948 14 67
karin.lekander@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Lokföraregatan 1C, 222 37 Lund
STORLEK:	50 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 915 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om 138 kr/mån för bredband och 200 kr/mån för fast el tillägg. Styrelsen har beslutat att höja avgiften 5 % från och med årsskiftet 2026-2027.
DRIFTSKOSTNADER:	Ca 5 260 kr/år (el: ca 4 200 kr/år, försäkring: ca 1 060 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter för 2 personers hushåll. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1021
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Insatsandel 2,89445 % Andel av årsavgift 2,88104 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	237 500 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-10-06. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	1 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Stinsen 3
NUVARANDE ÄGARE:	Erik Nilsson, Sigrid Björling
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse


SOTTIOMETER


BOSCH
BOSCH



Köket är gediget i trä med fullt utrustad maskinpark.















Bostaden erbjuder vackra originaldetaljer såsom fiskbensparkett & gedigna materialval som skapar en varm och inbjudande känsla.





RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och ljusa väggar. Hatthylla/skohylla ingår ej. Längre in finns platsbyggda originalgarderober i funkisstil.

VARDAGSRUM
Fiskbensparkett och ljusa väggar. Två fönster och utgång till balkong.

BALKONG
Balkong med trall och plats för utemöbler och egna planteringar. Balkongen ligger i soligt västerläge.

KÖK
Klinkergolv och ljusa väggar. Skåpluckor i trä och ljust kakel ovan arbetsytor. Kyl/frys Bosch, ugn Ikea, mikro Ikea, diskmaskin Bosch, häll Bosch och fläkt. Fönsterparti intill matplats.

SOVRUM
Parkettgolv och ljusa väggar ("Skandinaviskt ljus", Jotun). Garderober och fönster.

BADRUM
Grått klinkergolv och kaklade vita väggar. Handfat med kommod, spegelskåp, wc, dusch och dimmat fönster vilket ger bra ljusinsläpp samt vädringsmöjligehter.

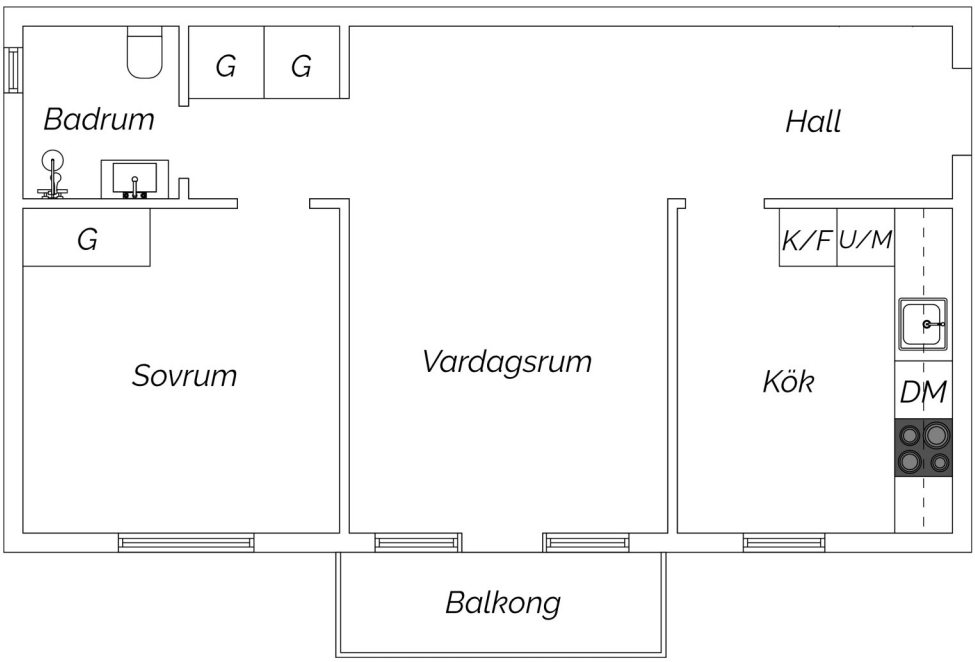
FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett vinds- och källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Stinsen 3
BYGGÅR:	1947
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	32
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	Ca 1 853 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	Ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	178 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Stinsen 3 i Lund köpte fastigheten 2004. Föreningens lokaler upplåts med hyresrätt. Styrelsen har beslutat att höja avgiften 5 % från och med årsskiftet 2026-2027. Föreningen har en tvättstuga i källare med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp, 1 mangel och 1 torkrum. Föreningen har en trevlig innergård med utemöbler, grill och cykelförråd. Det finns också en gemensam takterrass. Sannolikt kommer föreningen att höja avgiften vid årsskiftet, men inget beslut är fattat.
RENOVERINGAR:	1980 installerades nya kall- och varmvattenledningar 1993 sattes nya fönster in och nya balkonger byggdes 2005 installerades nytt elsystem och nya horisontella avloppsstammar 2007 byttes lägenhetsdörrarna till säkerhetsdörrar samt trappuppgångarna renoverades 2010 omfogades tegelfasaden, vissa tegelbalkar byttes och nytt yttertak sattes 2013 byttes fjärrvärmeundercentralen, stamventiler, radiatorventiler och termostater i byggnaden 2019 installerades ny tvättmaskin i tvättstugan samt nytt porttelefonsystem installerades 2022 genomfördes ett utemiljöprojekt samt installerades solceller, gemensam el och laddstolpar. 2023 installerades solcellsanläggning. 2024 utfördes besiktning av balkonger och ommålning samt renovering av träpanel på miljöhus och uteförråden utanför entréerna. 2025 genomfördes byte av golvskivor på 21 balkonger och byte av gavelbalkongernas golv och fronter. 2026 installation av avloppsfälla från kommunens spillvattenledning Planerat underhåll: Endast en plan, alla åtgärder är inte beslutade.

	2026: Byta ut utvändig avloppsledning, separera dagvatten från spillvatten (beslutad) Brandvarnare och eventuellt nödutvägsskyltar (kommer att beslutas under hösten) Underhåll/renoveringar som kan bli aktuella 2027: Laga puts på sockel Relining eller byte av vertikala avloppsstammar (Offert och arbete ej påbörjat) Nya värmeledningar (Offert och arbete ej påbörjat) Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2036. All information gällande föreningen har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.
PARKERING:	Föreningen har i dagsläget 10 st parkeringsplatser varav 6 st laddplatser för 400 kr/månad respektive 600 kr/månad. Kösystem tillämpas med 1 medlem i kö per 2026-10-07. Lunds kommun har planer att utveckla gatorna och torget på den västra sidan av Lund C vilket kan påverka föreningens parkeringsplatser då hälften ligger på kommunens mark. Föreningen har en aktiv dialog med kommunen för att hitta en lösning för framtida parkeringsmöjligheter. I området finns boendeparkering. För mer information kontakta Lunds kommun.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen har gruppavtal hos Bahnhof för bredband med hastigheten 1 000 MB/s. Avgiften är 138 kr/månad fram till den 13 december 2026, och 111 kr/månad från och med den 14 december 2026.

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden 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 bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen 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

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. 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. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. 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 LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden 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 bostaden. Även om bostaden 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.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Mårtenstorget 5 22351 Lund 046-285 06 00 mail@erikolsson.se