

BREDGATAN 30

LUND/CENTRUM



Erik Olsson



LUND/CENTRUM

Pittoresk 1860-tals dröm med anrika inslag!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Flexibel planlösning
Eleganta fönster
Magiskt ljus från samtliga håll
Luftig atmosfär

VÄLKOMMEN TILL BREDGATAN 30

Bland Lunds idylliska kullerstensgator välkomnas vi upp till andra våningen i detta familjära hus med byggår 1860. Här väntar tidstypiska detaljer med eleganta höga fönster tillsammans med sekelskiftets paradlikande planlösning. Vardagsrummet imponerar med sin storlek och vackert inbjudande ljus från flera väderstreck, här kan vi inreda med såväl soffgrupp som matsalsbord. Längs golven sträcker sig stilfull parkett och funktionell klinker. Idag präglas bostaden av ett luftig kök, men för den som önskar fler rum går det enkelt att dela av köket till ytterligare ett rum. Vidare har vi här ett master bedroom med dubbla fönsterpartier samt praktisk förvaring och ytterligare ett sovrum lugnt beläget mot gården. Som om det inte vore nog bjuds vi på ett tilltaget badrum i karaktäristiska vinklar, gårdsvänt fönster samt både tvättmaskin och torktumlare. Hallen välkomnar oss in och öppnar upp för en naturlig rörelse i lägenheten. Genom att bosätta oss i Brf Paradiset 49 blir vi medlemmar i en personlig och välskött förening med större genomförda renoveringar där vi även får ta del av en gemensam balkong och uteplats.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Karin Lekander

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

Erik Olsson



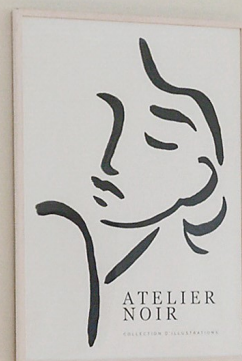
BOSTADEN

ADRESS:	Bredgatan 30, 222 21 Lund
STORLEK:	85 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 327 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, basutbud av TV, bredband (100/10) och IP-telefoni (ej samtalskostnad).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 500 kr/år (försäkring: 2 500 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	202
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 17,2855 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 493 441 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. 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:	2 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Paradiset 49
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse











HALL

Grå klinker övergående i ekparkett och vita väggar. Plats för avhängning och ytterligare förvaring i platsbyggda garderober.

KÖK

Ekparkett och vita väggar. Vit köksinredning och stänkskydd i glas ovan bänkskiva. Köket är utrustat med keramik håll, inbyggd varmluftsugn, fläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och kyl/frys (2020). Samtliga vitvaror bortsett från fläkt är från Husqvarna. Infällda spotlights ovan bänk och dimbar takbelysning. Fönsterbräda i marmor.

VARDAGSRUM

Ekparkett och ljusbeige väggar. Fönsterbräda i marmor.

SOVRUM

Ekparkett och marinblå väggar. Förvaring i platsbyggda garderober. Fönsterbräda i marmor.

SOVRUM

Ekparkett och mossgröna väggar. Fönsterbräda i marmor.

BADRUM

Grå klinker och vitt kakel. Badrummet är inrett med wc, handfat med vit kommod, spegel, dusch med takdusch och skjutdörrar, handdukstork samt tvättmaskin och torktumlare från Husqvarna. Dimbara infällda spotlights i tak.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar över ett vindsförråd.

RENOVERINGAR

2022 renoverades samtliga ytskikt som lister, spackling av väggar, målning, byte av samtliga innerdörrar samt omlackering av ytterdörr.

2022-2023 renoverades elen samt byttes eluttag och belysning. Samma år byttes lås på ytterdörren, samt toalettstol, handdukstork och takdusch i badrum.

ÖVRIGT

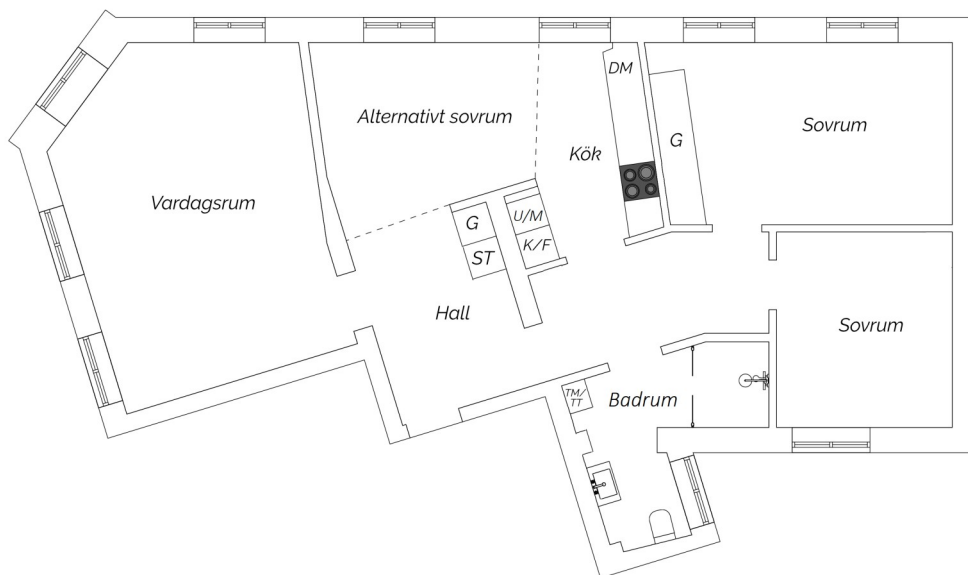
Till bostaden finns en parkeringsplats som går att hyra vid önskemål.



FÖRENING:	Brf Paradiset 49
BYGGÅR:	1860
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	8
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ENERGIKLASS:	Energideklaration ej utförd
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Paradiset 49 i Lund köpte fastigheten 2006. Föreningens lokal upplåtes med hyresrätt. Föreningen tar för närvarande inte ut någon överlåtelse- eller pantsättningsavgift. Föreningens eget förvärv av en lokal inverkar på belåningen som i framtiden kan komma att säljas och minska föreningens belåning. Föreningen diskuterar dessutom exploatering av gårdshusets vindsvåning. I dagsläget inga vidare beslut tagna. Tvättmöjligheter finns i samtliga lägenheter.
RENOVERINGAR:	2006 totalrenoverades fastigheten. 2014 styckades en del av fastigheten av och avyttrades. Genom avyttringen frigjordes kapital som användes till amortering av lån vilket gjorde att föreningen kunde sänka avgifterna med 40% under en femårsperiod. 2015 utfördes omfattande dräneringsarbete runt innergården. 2016 installerades fiber via ComHem. 2017 gjordes en undersökning för att utvärdera möjligheten att förädla råvinden i gårdshuset till bostad. Styrelsen beslöt att avvakta i frågan men förädling är fullt möjlig i framtiden. 2021 förvärvade föreningen en lägenhet för fortsatt uthyrning. 2022 renoverades fasader, tak, ventilation och el för både gårdshuset och huvudbyggnaden. 2023 färdigställdes fasaden.
PARKERING:	I föreningen finns 3 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om 700 kr/månad. Två av dessa platser har de boende i de större bostäderna förtur till, till den tredje tillämpas kösystem.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till TV och internet via Tele2. 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.



PLANRITNING



Erik Olsson

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



erikolsson.se/nordic-nest

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 skalendig. 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 (äкта) 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 mäkla-

ren 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 M.M.

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 anläta 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, tex. 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 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 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 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.

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 administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

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 tillträdesdatum. 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 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

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.

Erik Olsson

Stora Södergatan 13 22223 Lund 046-285 06 00 mail@erikolsson.se