NORRA FÄLADEN

SKARPSKYTTEVÄGEN 22C





NORRA FÄLADEN

Trivsamt boende med generösa ytor, inglasad balkong och grönskande omgivningar!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Inglasad balkong - Väl tilltagna rum
Egen tvättmaskin och torktumlare
Rejäl klädkammare - Härligt ljusinsläpp
Parkeringsplats ingår - Bilfritt område

VÄLKOMMEN TILL SKARPSKYTTEVÄGEN 22C

Här erbjuds ett boende med väl tilltagna rum, härligt ljusinsläpp och gott om förvaring, perfekt för dig som söker både komfort och flexibilitet i vardagen. Den inglasade balkongen blir en naturlig favoritplats att njuta av på årets skiftande årstider, oavsett om du vill starta dagen med en kopp kaffe eller koppla av efter en lång dag. Bostaden präglas av generösa ytor och smarta förvaringsmöjligheter, där en rejäl klädkammare bidrar till extra ordning och reda. För en smidig vardag finns dessutom egen tvättmaskin och torktumlare, vilket gör tvättbestyren både enkla och bekväma. För dig som har behov av ytterligare ett sovrum finns även möjlighet att disponera om ytorna och skapa ett extra rum utifrån dina önskemål och behov. Här bor du i ett omtyckt, bilfritt område med lummiga innergårdar som bjuder in till avkoppling och en grönskande känsla mellan husen. Parkeringsplats ingår, vilket är en uppskattad fördel som förenklar vardagen ytterligare. Läget erbjuder en härlig kombination av grönska, service och goda kommunikationer. I närheten väntar S:t Hans backars uppskattade grönområden, perfekta för promenader, motion och sköna stunder utomhus.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Izabella Engdahl

073-362 25 86
izabella.engdahl@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Skarpskyttevägen 22C, 226 42 Lund
STORLEK:	95 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 031 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, digital-TV, bredband, IP-telefoni (ej samtalskostnad) och bostadsrättstillägg samt parkeringsplats. Föreningen har gemensam elupphandling. Varje lägenhetsinnehavare betalar för sin förbrukning som debiteras av föreningen i samband med månadsavgiften.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 000 kr/år (el: 3 000 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter för 2 personers hushåll varav 1 barn. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt. Hemförsäkring tillkommer.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	528
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,2431 %, andel av årsavgift 0,2426 %
INRE FOND:	3 091
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	534 693 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.
VÅNING:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Brf Tingvallen i Lund
NUVARANDE ÄGARE:	Jun Zheng


22C



















RUMSBESKRIVNING

HALL
Mattlackad ekparkett på golvet och målade väggar. Bra avhängningsmöjlighet. Säkerhetsdörr.

BADRUM
Vit klinker på golvet och vitt och blått kakel på väggarna samt en board med mosaik i olika blå nyanser. Utrustat med handfat, spegel, WC, dusch och handdukstork.

KÖK
Laminatgolv i ekfärg från Pergo och målade väggar. Träfärgad köksinredning från IKEA med vitt kakel med en board i grått ovan flerfärgad laminatbänkskiva. Köket är fullt utrustat med dubbel vask, kyl och frys i fullhöjd, spis med häll, diskmaskin samt köksfläkt. Plats för matbordet.

VARDAGSRUM
Ekparkett på golvet och ljusa tapetserade väggar. Utgång till balkong.

BALKONG
Rymlig inglasad balkong i västerläge.

SOVRUM
Ekfärgat laminatgolv och ljusa väggar. Möjlighet att dela av för att skapa två små sovrum.

SOVRUM
Ekfärgat laminatgolv och ljusa väggar.

BADRUM
Helkaklat badrum i blått och vitt. Utrustat med handfat, spegelskåp med belysning, duschkabin, WC, handdukstork och tvättmaskin samt torktumlare

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett rymlig källarförråd.

RENOVERINGAR
Utförda av föregående ägare:
2006 renoverades kök och badrum.
2012 byte av golv.
2014 inglasning av balkong.
2021 ny säkerhetsdörr sattes in.
2022 ny duschhörna monterades.
2023 ny diskmaskin monterades.
Utförda av nuvarande ägare:
2026 ny torktumlare monterades.

FÖRENING OCH HUS

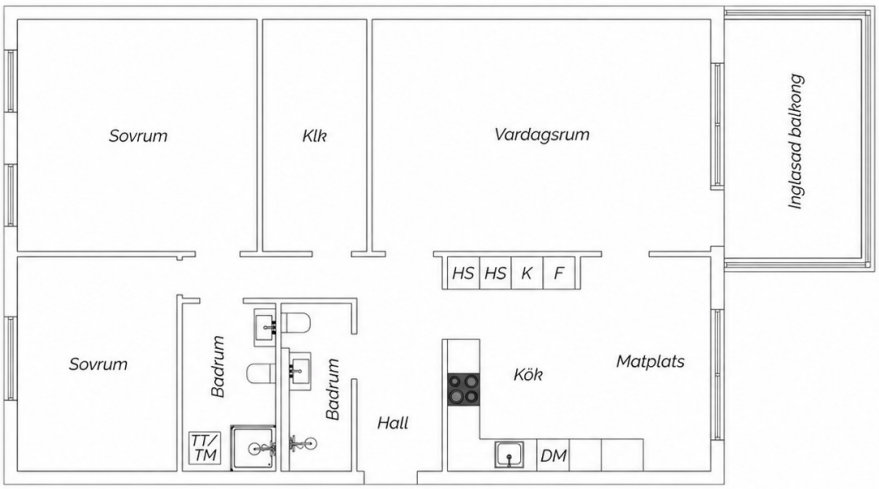
FÖRENING:	HSB:s Brf Tingvallen i Lund
BYGGÅR:	1967-1969
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	414
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-10-26
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	108 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Tingvallen i Lund köpte fastigheten 1967. Gula gården stod klart 1967, bruna 1968 och röda 1969. Till föreningen hör adresserna Skarpskyttevägen 2-30. Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person och en engångssumma tas ut första året om 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på https://www.hsb.se/skane. Fram till år 2034 beräknar föreningen att höja månadsavgiften med 3-5% per år, vilket är en prognos. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. I föreningen finns trivsamma gårdar med lekstugor, grillplatser och cykelgarage. Det finns extra förråd/hobbyrum som medlemmarna kan hyra till en kostnad om ca 249kr/mån eller 289kr/mån beroende på rum. Kostnaden kan komma att höjas inom kort. Kösystem tillämpas. I föreningen finns nio gemensamma tvättstugor, samtliga utrustade med tre tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum, ett torkskåp och en mangel. Föreningen har modernt digitalt bokningssystem till tvättstugorna. Föreningen har solceller på hus 12 och 15.
RENOVERINGAR:	1982-1984 byttes samtliga fönster till 3-glas fönster i aluminium. I mitten av 1990-talet renoverade föreningen fasaden. I slutet av 1990-talet lades taket om och balkongerna sågs över. 2000 målades trapphuset. 2003-2006 rustades alla innergårdar upp och fick nya avlopp. 2009 införde föreningen gemensam el. 2012 spolades samtliga vatten- och avloppsstammar. 2012 Taket renoverades 2013/2014 Isolerade vindarna med cellulosa. 2014 Nya ventilationsflöktar 2015 utfördes en stadgeenlig fastighetsbesiktning och ett utegym anlades. Omisolering och delvis byte av värmeledningar i 3 av garagen utfördes.

2016 installerade föreningen energisnål belysning i källarutrymmen och trapphus.
2018 färdigställdes föreningens nya återvinningsstation.
2018 cykelvägen vid hus 10 fick ny asfalt.
2020 Installations av solceller på hus 12 och 15.
2022-2024 fasadrenovering och energieffektivisering.
2023 fönsterrenovering av hus 4, 5,18, 20 och 30
2025 färdigställdes renovering av fönster och fasad.
2026 fasadrenoveringen är klar.
Föreningen planerar en renovering av garagetaken/bjälklagen samt inne i garagen vilket kommer pågå under 2026-2027.
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 informationen.

PARKERING: En parkeringsplats utomhus ingår i månadsavgiften. Bilar utöver den platsen kostar 150 kr/månad. Man parkerar på valfri ledig plats på föreningens område. I föreningen finns garageplatser som kan hyras till en kostnad om ca 275 kr/månad. Kösystem råder. I garaget finns även en spolplatta med varm- och kallvatten för tvättning av bil att tillgå för de boende. Garaget är kameraövervakat dygnet runt. Föreningen planerar en avgiftshöjning för p-platser i garagen då de snart ska renoveras invändigt. I övrigt råder boendeparkering i området, för mer information se: www.lund.se.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till digital TV via Tele2 och bredband med en hastighet upp till 1000/1000 mbit via Ownit.

PLANRITNING



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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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