BACKGATAN 81



Erik Olsson



Rymlig 1:a med separat kök och generös balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stor balkong i söderläge - Våning 2/2
Genomgående planlösning - Stora rum
Populär förening - Goda förvaringsmöjligheter
Mysiga grönområden nära - Gångavstånd till centrum

VÄLKOMMEN TILL BACKGATAN 81

Välkommen till denna ljusa och trivsamma lägenhet belägen på vån 2/2 i välskötta BRF Fästan. Lägenheten är genomgående inredd i ljusa och neutrala färger. Genomtänkt planlösning med rymliga rum och bra förvaringsmöjligheter. Stor härlig balkong med sol från tidig förmiddag fram till sen eftermiddag där man kan sitta och blicka ut över området. På samma våningsplan som lägenheten finns även tillgång till ett generöst förråd. Mysigt område med lummiga gårdar som erbjuder bland annat boulebana, lekplats och grillplats. Föreningens medlemmar har tillgång till att hyra en gemensam gästlokal. Strategiskt läge i Sandby, med gångavstånd till centrum med affärer, service och kommunikationer. I närheten finns flera vackra naturområden och gångstråk.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

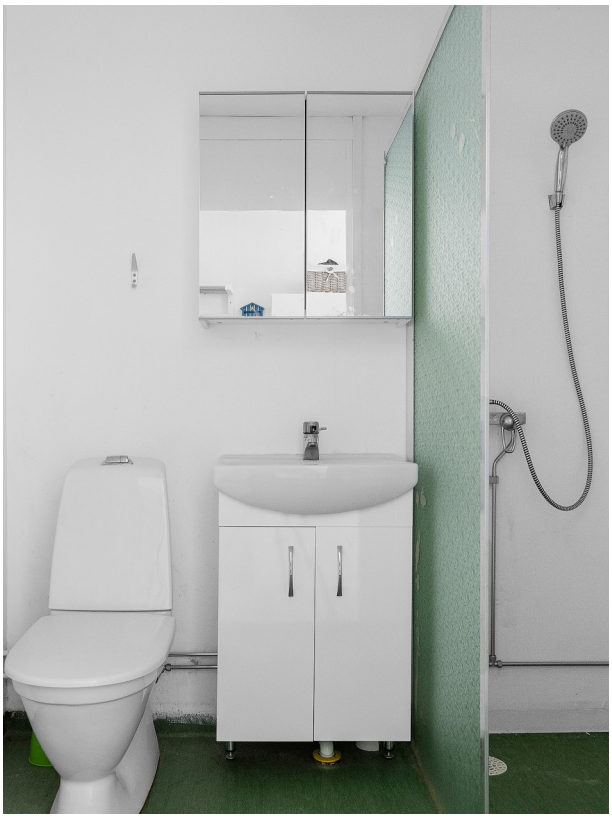
Karin Ekström

076-607 81 29
karin.ekstrom@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Backgatan 81, 24731 Södra Sandby
STORLEK:	50 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 254 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, sophämtning, bostadsrättstillägg, trappstädning, bredband. Obligatoriskt tillägg på 172 kr avseende Kabel-TV.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 660 kr/år (el: 5 160 kr/år, försäkring: 2 500 kr/år) Driftskostnaderna är baserade på schablon och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	903
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,5231 %, andel av årsavgift 0,5231 %
INRE FOND:	7 403
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	169 439 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 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Fästan i Södra Sandby
NUVARANDE ÄGARE:	Johan Nilsson











RUMSBESKRIVNING

HALL
Golv: Trämönstrat laminatgolv.
Vägg: Vitmålade väggar.
Plats att hänga av sig ytterkläder innanför dörren samt inbyggda garderober för ytterligare förvaring.

KÖK
Golv: Trämönstrat laminatgolv.
Vägg: Vitmålade väggar.
Charmig köksinredning i original med vita luckor, rostfri diskbänk och trämönstrade bänkskivor i laminat. Ovanför bänkskivorna sitter det vitt kakel som stänkskydd. Den delen av köket som vetter ut mot balkongen har en ny köksstomme. Utrustat med kyl/frys och spis med glaskeramikhäll.
I anslutning till köket ryms ett matbord för 4-6 personer.
Intill köket finns praktisk yta som kan nyttjas som arbetshörna eller sovalkov.

BALKONG
Från köket leder en altandörr ut till en balkong i söderläge. Balkongen är inglasad med skjutbara fönsterpartier ovantill.

VARDAGSRUM
Golv: Trämöstrat laminatgolv.
Vägg: Vitmålade väggar.
Rymligt rum med plats för både säng och soffhörna. Fönster med utsikt ut mot den lummiga baksidan.

BADRUM
Golv: Grönmönstrad våtrumsmatta.
Vägg: Målad plastmatta på väggen.
Inrett med dusch, WC, tvättställ samt tvättmaskin.

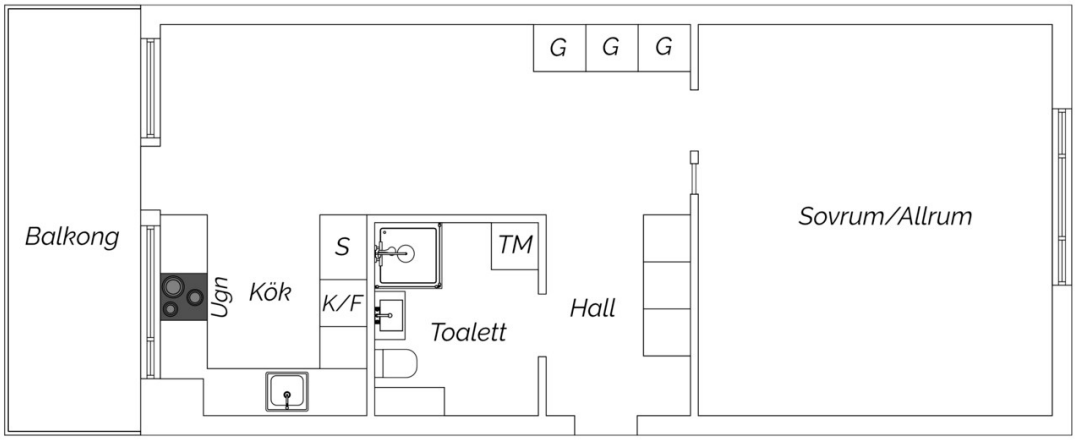
ÖVRIGT
På samma våningsplan som lägenheten finns ett tillhörande förråd.
Inventarier kan ingå.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Fästan i Södra Sandby
BYGGÅR:	1971
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL LÄGENHETER:	156
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-03-26
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	175 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Fästan i Södra Sandby. De adresser som tillhör föreningen är Backgatan 17-93. Föreningen köpte marken 1969. I samband med inträde i en HSB-förvaltad bostadsrättsförening tar HSB ut en medlemskapsavgift om 500 kr/person. Föreningen har beslutat en +2% höjning 2025-01-01. Föreningen har tre tvättstugor belägna i "Gröna huset". Totalt har föreningen sju tvättmaskiner, tre torktumlare samt tre torkskåp. Mangel finns att tillgå i ena tvättstugan. Föreningen har en gemensam festlokal som kan hyras till en kostnad om ca 500 kr/gång, gemensamt cykelförråd och återvinningsrum. Föreningen har flera gemensamma grönskande innergårdar med sittplatser, grill och lekplats.
RENOVERINGAR:	1980-talet renoverades fasad. 1990-talet målades samtliga trappuppgångar. 1995 byttes fönster på baksidan av fastigheten till 3-glas. 2005 målades samtliga balkonger. 2006 byttes samtliga termostater 2006 målades samtliga tvättstugor. 2017 byttes samtliga fönster och balkongerna målades. Samma år lades nytt fibernät. 2019 installerades tag-system, nya parkeringsplatser samt renovering av garageportar. 2020 fortsatte installationen av tag-system. "Gröna huset" målades om, fick nytt entréparti och lagning utav plåt utfördes. Samma år installerades även nya tvättmaskiner i de gemensamma tvättstugorna. 2021 installerades ny utomhusbelysning och målning samt lagning av plåtfasad på panncentralen och föreningshuset genomfördes. 2022-2023 genomfördes en ombyggnad av föreningens bergvärmeanläggning. Under våren 2025 planerar föreningen att genomföra en fasadtvätt. I dagsläget finns inga vidare beslut tagna. Föreningen följer i övrigt underhållsplanen.

	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 74 parkeringsplatser och 61 garageplatser. Kostnad för parkeringsplats är ca 200 kr/mån och garage ca 328 kr/månad. Kösystem tillämpas.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband via Telia.

PLANRITNING



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

Söderberg & Partners | Bolån

Väntar du på svar från banken?

Ring oss så gör vi dig bud-klar!



Kontakta oss så hjälper vi dig
08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån förmedlar bolån i samarbete med flera kreditgivare, däribland Borgo.

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