

RAFFINADGATAN 3

SOCKERBRUKSOMRÅDET



Erik Olsson



SOCKERBRUKSOMRÅDET

Välplanerad tvåa med stor uteplats i soligt sydvästläge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Uteplats i soligt läge
Generös takhöjd
Öppen och social planlösning
Slipat golv & målat väggar 2021

VÄLKOMMEN TILL RAFFINADGATAN 3

På populära Raffinadgatan välkomnar denna ljusa och smakfulla bostad med stor uteplats mot innergården. Bostaden erbjuder er ett hem med genomgående ljusa parkettgolv, stilrena materialval och stora fönsterpartier med fönsterskivor i fin sten. Vardagsrum och kök ligger i en öppen planlösning och skapar en rymlig och ljus atmosfär. Från vardagsrummet nås den stensatta uteplatsen belägen i ett underbart soligt sydvästläge där ni gärna umgås med vänner och familj. Uteplatsen ramar in av en grönskande häck vilket skapar en lugn och privat plats. Här finns gott om plats för grill, utemöbler och egna planteringar. Vidare finns här ett rofyllt sovrum med ljus färgsättning, platsbyggd förvaring och egna tvättmöjligheter i det stilrena badrummet. Här bor vi på optimalt centrumläge med gångavstånd till alla bekvämligheter så som matbutiker, Lunds Centralstation, förskola, skola, parker och restauranger samt träningsanläggningar.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Karin Lekander

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Raffinadgatan 3, 222 35 Lund
STORLEK:	54 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 695 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 346 kr/mån I avgiften ingår värme och kallvatten. Varmvatten debiteras kvartalsvis efter faktisk förbrukning. Ett obligatoriskt tillägg om ca 220 kr/månad tillkommer för Telia Triple Play (TV, bredband, IP-telefoni).
DRIFTSKOSTNADER:	Ca 5 974 kr/år (el: ca 2 640 kr/år, varmvatten: ca 1 452 kr/år, försäkring: ca 1 882 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	031003 (230-1-031003)
LÄGENHETSNR SKV:	1003
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,2174 %, Andel årsavgift 1,2174 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	610 841 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. Datum för kontroll 2025-01-23. 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 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Sockertorget 2
NUVARANDE ÄGARE:	Johan Weber, Natalie Morin
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



Vardagsrum och kök ligger i en öppen planlösning och skapar en rymlig och ljus atmosfär.











Rofyllt sovrum med ljus
färgsättning, platsbyggd
förvaring och egna
tvättmöjligheter i det
stilrena badrummet.



HALL

Parkettgolv och väggar i färgen blek Sand från Jotun. Garderob med speglade skjutpartier och säkerhetsdörr.

KÖK

Parkettgolv och väggar i färgen blek Sand från Jotun. Vita skåpsluckor och vitt kakel ovan arbetsytor. Kyl/frys, inbyggd ugn, induktionshäll och integrerad diskmaskin samt inbyggd micro. Samtliga vitvaror från Siemens.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och väggar i färgen blek Sand från Jotun. Fönster och utgång till uteplatsen.

UTEPLATS

Rymlig uteplats i soligt läge med gott om plats för utemöbler och egna planteringar.

SOVRUM

Parkettgolv och väggar i färgen Marrakech från Jotun. Inbyggd förvaring med skjutdörrar och fönster.

BADRUM

Grått klinkergolv med golvvärme och kaklade vita väggar. Handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork och WC. Dusch med glasvägg och kombitvättmaskin.

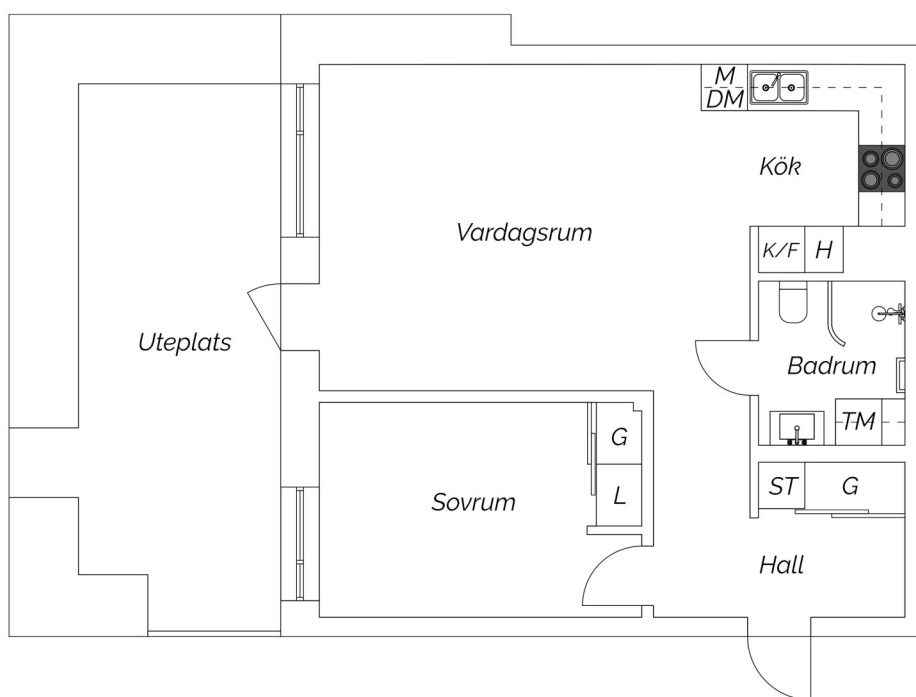
FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd.



FÖRENING:	Brf Sockertorget 2
BYGGÅR:	2017
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och värmepump-frånluft (el)
ANTAL LÄGENHETER:	63
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	Ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	Ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	52 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Sockertorget 2. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är utrustade med egna tvättmöjligheter. Föreningen har ett miljörum för källsortering, ett cykel- och barnvagnsrum samt ett rullstolsförråd. I cykelrummet finns det 51 platser. Medlemmarna har även tillgång till en övernattningslägenhet som delas med grannföreningen Sockertorget 1 som kan hyras till en kostnad om ca 300 kr/dygn. Sockertorget är ett kvarter med två sidor. Mot gatan är det ett urbant uttryck med strama röda tegelfasader, stilfullt uppbrutna av partier med ljust skivmaterial. På gårdssidan, i söder- och västerläge, är uttrycket mjukare och ljusare med mer variation i fasadernas horisontella och vertikala linjespel. På den omsorgsfullt utformade kvartersgården finns plats för umgänge och vila. Träd och växter utgör blickfånget från balkonger och uteplatser.
RENOVERINGAR:	2017 i juni månad utfördes en slutbesiktning av fastigheten. 2022 målning gemensamma utrymmen. 2023 porttelefon och trädplantering. 2024 installerades solceller och utfördes en avloppsspölning. Föreningen följer en underhållsplan.
PARKERING:	I föreningen finns ca 44 st garageplatser varav 3 st är handikappanpassade som kan hyras till en kostnad om ca 800 kr/månad. Det finns även tillgång till laddstolpar om ca 1000 kr/månad.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV, bredband och IP-telefoni via Telia Triple Play. 100/100 Mbit bredband och en digitalbox per lägenhet för TV ingår. Observera att digitalboxen är knuten till det avtal som gäller mellan bostadsrättsföreningen och Telia. Medlemmarna får alltså inte ta med dem vid flytt. All information 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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 (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 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 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. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

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 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. Mäklarfirmataget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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 bindings- 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.

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 mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

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