

ÖSTRA TORN

FAGOTTGRÄNDEN 7B



Erik Olsson



ÖSTRA TORN

Välplanerad 1:a med låg avgift i omtyckta Östra Torn

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Låg avgift
Stor balkong med plats för möblemang
Lugnt och grönt läge i omtäckta Östra Torn
Genomtänkt och yteffektiv planlösning

VÄLKOMMEN TILL FAGOTTGRÄNDEN 7B

Välkommen till denna yteffektiva 1:a på
Fagottgränden. Ett hem med smart planlösning,
ljus allrum med sovalkov och ett charmigt kök med
plats för matbord. Här bor du med låg månadsavgift
i ett lugnt och grönt område med cykelavstånd till
Lunds centrum, universitetet och goda
kommunikationer. Perfekt för dig som söker ett
bekvämt och prisvärt boende.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Hannes Grujic

070-832 98 81
hannes.grujic@erikolsson.se

Erik Olsson



ADRESS:	Fagottgränden 7B, 22468 Lund
STORLEK:	37 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 695 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 823 kr/mån (2823) I avgiften ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg, parkeringstillstånd, kabel-TV och bredband. Obligatoriskt tillägg tillkommer om 40 kr/månad för administrationsavgift av el. Föreningen har ett gemensamt elavtal där medlemmen debiteras efter faktisk förbrukning med fyra månader i efterhand.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 360 kr/år (el: 4 560 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	175
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,1991 %, andel av årsavgift 0,1991 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	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 Fagotten i Lund
NUVARANDE ÄGARE:	Esther Svensson, Mattias Svensson, Susanne Svensson





HALL

Rymlig hall med 3 garderober för förvaring, ljust golv och vita väggar.

ALLRUM

Välplanerat allrum med generös yta för soffa, tv-möbel och skrivbord, samt en smart placerad sovalkov med draperi som skapar en mer avskild och ombonad sovdel.

KÖK

Kompakt och funktionellt kök med blå skåpsluckor och ljust golv. Här finns plats för ett mindre matbord vid fönstret.

BADRUM

Badrum med beige golv och vita väggar som skapar en ljus och tidlös känsla. Här finns dusch och spegelskåp.

BALKONG

Rymlig balkong i österläge med gott om plats för loungegrupper med fin grönska utanför. Perfekt ställe att spendera sina sommarkvällar på!



FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Fagotten i Lund
BYGGÅR:	1970
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	268
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-10-22
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	150 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättsförening Fagotten i Lund köpte fastigheten 1976. Föreningens gemensamma tvättstuga, som endast delas med fyra andra hushåll, är belägen på andra våningen och är utrustad med en tvättmaskin, en torktumlare, ett torkskåp och en mangel. I föreningen finns det ett fritidsrum att hyra till en kostnad om ca 275 kr/dygn mot att medlemmen betalar en depositionsavgift om ca 500 kr/gång. Det finns även en bastu som går att nyttjas kostnadsfritt och cyklar kan parkeras på gården. I föreningen finns källarförråd som går att hyra för en kostnad om 118 kr/månad. I föreningen finns en gemensam lummig gård med tillgång till utemöbler, grill och lekplats. Odlingslotter finns på området och kostar 220 kr/år.
RENOVERINGAR:	I mitten av 1980-talet byttes samtliga fönster. 1999 samtliga trappuppgångar målades och ett eget datornätverk installerades. 2004 rensades samtliga dagvattenbrunnar. Samma år uppgraderades uppvärmningssystemet till en bättre drift. I samband med det justerades och byttes även ventilationen. Samma år byggdes även nya sophus. 2005 genomfördes en större översyn av fastigheternas tak. 2007 renoverades samtliga tvättstugor och nya maskiner installerades. 2008 centrala lekplatsen gjordes om och samma år byggdes takförsedda uppställningsplatser för cyklar. 2009 renoverades balkongerna med ny vägg mot lägenheten, nytt fönster och ny dörr. 2013 byttes entréerna (slutbesiktning kvarstår). Förebyggande åtgärder vidtogs då metallfästen byttes pga korrosion och organiskt material togs bort som låg i grund. 2014 OVK-besiktning genomfördes och rensning av ventilationskanaler. Väsentliga delar av datasystemet bytts ut för

att möjliggöra snabbare bredbandsuppkoppling samt en bättre plattform för ny hemsida.

2015 genomfördes ett asfaltsarbete vid rondeller med anslutande infart genomfört. Bytte av trasiga dagvattenledningar runt hus 12.

2016/17 genomfördes byte av alla belysningsstolpar (förutom dem på parkering). Byte av all utebelysning till LED-armatur.

2017 genomfördes asfaltering av två gårdar.

2018 utfördes omfattande lagningar av fogar i tegelfasaden och asfaltering av två gårdar.

2019 utfördes en radonmätning och asfaltering av resterande två gårdar samt centralplanen inne i området. Fortsatta lagningar av fogar i tegelfasaden. Byte av ett antal fönsterbalkar. Installation av 16 laddenheter för el- och elhybridbilar. Övergång till gemensam el med individuell mätning.

2020 genomfördes byte av cirkulationspumpar och expansionskärl i undercentralen. Nya fastighetscentraler för el (med jordfelsbrytare) installerades. Reparation av parkeringsplatsernas asfaltering. Renovering av lekplatser.

2021 genomfördes ett bytet av kulvertledningar. Målning av miljöhus och rensning av hänggrännor. Besiktning av balkonger. Ny belysning med sensoravkänning i tvättstugor.

2022 Byte av alla garageportar. Målning och rengöring av fönster samt plåtar över tvättstugorna. Installation av nya tvättmaskiner och torktumlare i samtliga tvättstugor.

Byte av värmekulvertar och värmesystem. OVK-besiktning genomförd.

2023 installation av nya belysningsarmaturer i trappuppgångarna till LED.

2023-2024 relining av spillvattens- och avloppsrör. Förbättring och plantering i utemiljöerna. Installation av LED-belysning i trappuppgångar.

2024 behandling av fasader med GrönFri på balkongsidor.

Till samtliga lägenheten hör en parkeringsplats.

Parkeringsplatser finns utmed Flöjtvägen och Fagottgränden.

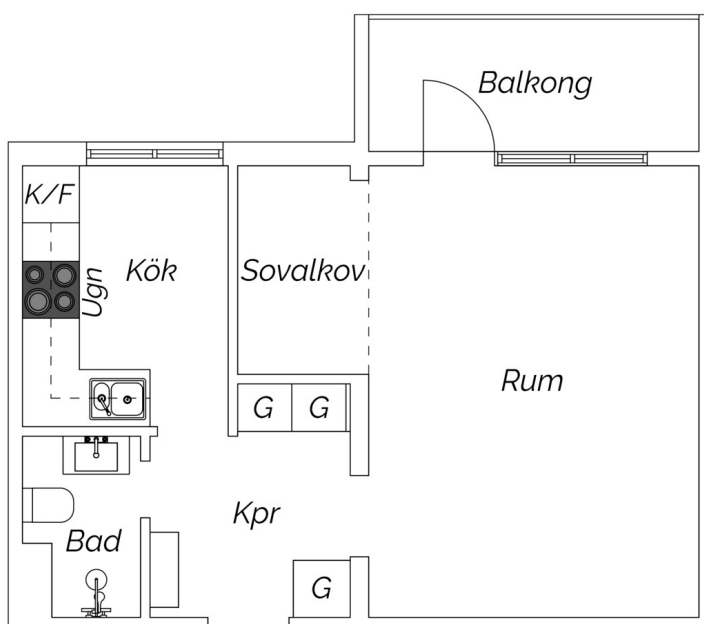
Föreningen har 16 laddplatser som kan hyras till en kostnad om 100 kr/månad, elförbrukningskostnad tillkommer. Föreningen har även 6 MC platser i garage som kan hyras till en kostnad om 177 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information se: www.lund.se

PARKERING:

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele1 och bredband via Telenor.

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

Erik Olsson

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