

ILIONGRÄNDEN 246

ÖSTRA TORN



Erik Olsson



ÖSTRA TORN

Charmigt brf- radhus i barnvänligt kvarter

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Luftigt vardagsrum
Väl tilltagna sovrum
Kök med utsikt över gården
Goda förvaringsmöjligheter

VÄLKOMMEN TILL ILIONGRÄNDEN 246

Från den mysiga gemensamma gården möts vi av den västplacerade uteplatsen på framsidan till detta trivsamma välplanerade brf-radhus. Väl inne erbjuder det ljusa köket goda arbetsytor och plats för matbord samt en av bostadens tre uteplatser där vi gärna njuter av dagens första kopp kaffe i solens strålar. Från de fantastiska fönsterpartierna i vardagsrummet bjuds vi på ett ljuvligt ljusinsläpp och härifrån når vi den större uteplatsen var vi gärna spenderar härliga dagar. Lägg därtill fyra rymliga rofyllda sovrum, badrum med badkar och gäst-WC samt klädkammare. På härliga Djingis Khan bor vi i ett socialt och grönskande område med goda kommunikationer som tar oss till Lunds City. Varmt välkomna till ett hem att trivas i, vi ses på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Oskar Olsson

070-948 79 34
oskar.olsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Iliongränden 246, 22471 Lund
STORLEK:	112 kvm (säljarens information)
ANTAL RUM:	6 rum och kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 702 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, bredband och ett parkeringstillstånd.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 500 kr/år (el: 5 000 kr/år, försäkring: 2 500 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	123
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,3323 %
INRE FOND:	8 867
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.
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.
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Brf Djingis Khan i Lund
NUVARANDE ÄGARE:	Pedra Wolde
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommels"





NEDRE PLAN**HALL**

Laminatgolv och vita väggar. Plats för avhängning och städskåp med inbyggd frys.

KÖK

Laminatgolv och vita väggar. Vit köksinredning med grå luckor och ljust kakel ovan diskbänk i träimitation. Köket är utrustat med kyl, spis, fläkt och diskmaskin. Utgång till uteplats.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar. Utgång till uteplats.

SOVRUM

Trägolv och vita väggar.

BADRUM

Ljus våtrumsmatta och vita väggar. Är inrett med WC, handfat, spegel och förvaringsskåp.

ÖVRE PLAN**HALL**

Laminatgolv och vita väggar. Förvaringsmöjlighet i klädkammare.

SOVRUM

Trägolv och vita väggar.

SOVRUM

Laminatgolv och vita väggar.

SOVRUM

Laminatgolv och vita väggar.

ARBETSRUM

Laminatgolv och vita väggar.

BADRUM

Gråmelerad våtrumsmatta och vita väggar. Badrummet är inrett med WC, handfat med kommod, spegel och badkar. Här finns även en tvättmaskin.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett förråd om ca 4 kvm belägen i förrådslänga vid parkeringen.

RENOVERINGAR

2015 lades nytt golv på hela övervåningen, utom hall.

2023 målades samtliga väggar, lister och element. 2024 renoverades badrummet på övre plan och ny inredning installerades. Nytt golv lades i kök och hall, på samtliga våningar samt nytt innertak i hallen sattes upp.

ÖVRIGT

Disponeras som 6 rum och kök enligt nuvarande planlösning, 5 rum och kök enligt föreningens information.

















FÖRENING:	HSB:s Brf Djingis Khan i Lund
BYGGÅR:	1973
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	316
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-05-29
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	168 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Djingis Khan i Lund köpte fastigheten 1973. Föreningens lokal upplåtes med hyresrätt. 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 www.hsb.se/malmo. I föreningen finns en tvättstuga utrustad med tio tvättmaskiner, en grovtvättmaskin, sju torktumlare och tre torkskåp. Tvätttider bokas genom digitalt tvättbokningssystem. I föreningen finns även en stor festsal samt en mindre lokal som kan hyras separat eller samtidigt. Beroende på omständigheter kan stora lokalen hyras till en kostnad om ca 600 kr/tillfälle och lilla lokalen till en kostnad om ca 300 kr/tillfälle. Kalas för barn upp till 13 år kan hållas kostnadsfritt i lokalerna under eftermiddagarna. Det finns även en bilvårdsanläggning som kan nyttjas kostnadsfritt av medlemmarna. I föreningen finns det fyra hobbyrum som är belägna i förrådslängorna.
RENOVERINGAR:	Tidigare renoveringar: 2009 startades byggnation av krypgångarna. 2010 byggdes återvinningsstationer med underjordisk system. Samma år renoverades p-platserna med fler och redare platser och värmesystemet på Uardavägen renoverades. 2011 gjordes översyn och målning av fasader, dörrar och fönster på gårdarna A,B,C och D. Samma år justerades samtliga element och termostat monterades. 2012 gjordes översyn och målning av fasader, dörrar och fönster i gårdarna E, F, G, H, I, J, K och L. 2013 gjordes översyn och målning av fasader, dörrar och fönster i gårdarna M,N,O,P,Q,R,S och T. 2014 installerades tak över samtliga entréer. Samma år besiktades samtliga krypgångar.

2017 renoverades föreningens gemensamma tvättstuga och vissa maskiner byttes ut. Översyn och byte av vissa dörrar samt fönster utfördes, sanden vid gungor och i sandlådor byttes och samtliga lekplatser besiktigades. Tre laddstolpar för elbilar/laddhybrider med plats för två fordon per stolpe installerades vid föreningens parkeringsplatser.

2018 fortlöpande arbete i kryppgrunderna med förbättring av luft, fuktighet och varmare inomhusmiljö.

2019 fortlöpande arbete i kryppgrunderna med förbättring av luft, fuktighet och varmare inomhusmiljö. Samma år installerades mekaniska fläktar i 100 bostäder

2020 installerades mekaniska fläktar i 100 bostäder.

2021 installerades mekaniska fläktarna i resterande bostäder.

2022 installerades 3 till laddboxar.

2023 rustades lekplatsen upp med bland annat nya gummimattor, lekutrustning och ny sandlåda. Samma år monterades fastighetsboxar för postutdelning samt lades skyddsplast i kryppgrunder.

2024 genomfördes fasadvätt på utsatta väggar på samtliga byggnader.

Pågående i föreningen är även utredning av renovering för fasad, fönster och tak.

Föreningen utreder även möjligheterna att producera egen solel på taken. Föreningen har köpt in en omfattande utredning av el, värme, ledningar, laddboxar samt möjlighet till solel som en del av projektet. Föreningen planerar översyn och vid behov utbyte av samtlig exteriörbelysning samt upprustning av värmenätet. I dagsläget inga vidare beslut tagna.

I övrigt följer föreningen en underhållsplan. För mer information om föreningens pågående eller planerade underhåll besök deras hemsida.

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.

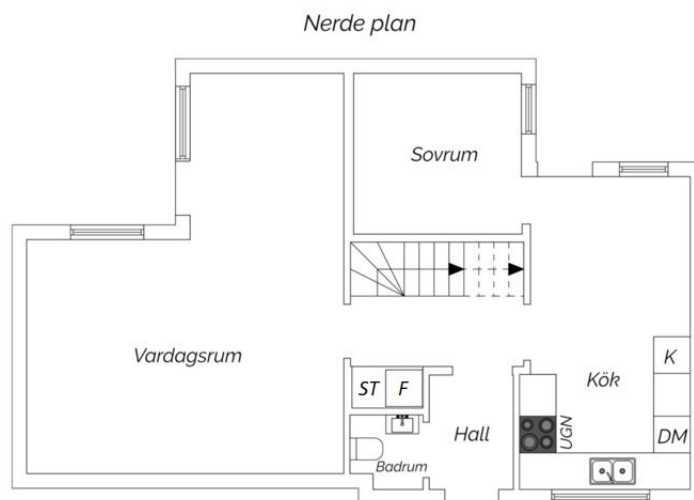
PARKERING:

I föreningen finns 339 parkeringsplatser, varav 6 laddningsbara parkeringsplatser och 96 platser med motorvärmarruttag. Till varje hushåll hör ett permanent parkeringstillstånd och ytterligare ett permanent parkeringstillstånd kan tas ut mot en kostnad om ca 200 kr. Till varje hushåll hör även två gästparkeringstillstånd.

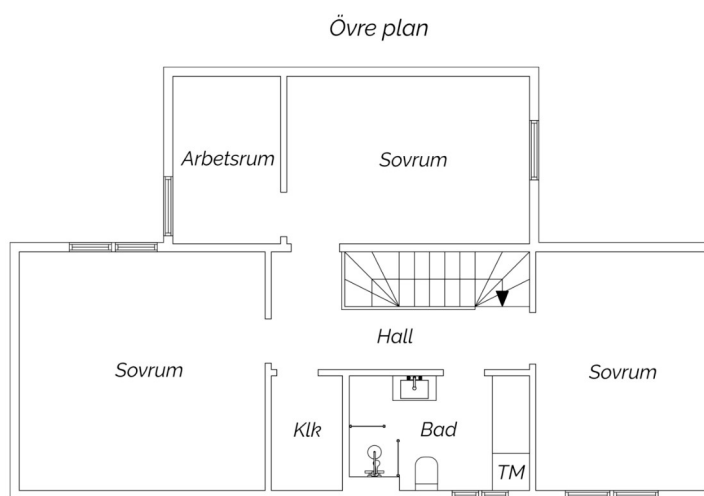
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Sydantenn och bredband via Ownit.

PLANRITNING



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Boka fri värdering
få 500 kr på
Nordic Nest
Group

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 (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 marknadsföreningen. 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, 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 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. 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 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