PARTERNAS GRÄND 15

NORRA FÄLADEN





NORRA FÄLADEN

Ljus hörntvåa med västerbalkong och öppen planlösning!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Ljus hörntvåa med fint ljusinsläpp
Rymlig balkong i västerläge
Härlig eftermiddags- och kvällssol
Öppen planlösning

VÄLKOMMEN TILL PARTERNAS GRÄND 15

Välkomna till denna välplanerade tvåa i attraktivt hörnläge med fantastiskt ljusinsläpp. Den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum skapar en härlig känsla av rymd. Från vardagsrummet nås den rymliga balkongen i västerläge – perfekt för avkoppling och umgänge.
Modernt kök och badrum erbjuder praktiska bekvämligheter som diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare. Sovrummet är rymligt och hallen erbjuder gott om förvaring.
Här bor ni med närhet till Fäladstorget, restauranger, service, sjukhuset och Ideon. För den aktiva finns tennisbanor, motionsspår och Victoriahallen i närheten. Goda kommunikationer och smidig anslutning till motorvägen gör läget även perfekt för pendlare.
En ljus och social tvåa med härlig balkong och attraktivt läge. Varmt välkomna!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Amilia Månsson

070-833 09 91
amilia.mansson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Parternas gränd 15, 226 58 Lund
STORLEK:	47 kvm
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 650 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 734 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, TV och bredband. Obligatorisk schablonkostnad för el tillkommer med 300 kr/månad. Avläsning utefter faktisk elförbrukning görs en gång om året.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1533
LÄGENHETSNR SKV:	1203
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,41621 %, andel av årsavgift 2,48109 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	729 670 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:	3 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Käranden 15-19





PARTERNAS GRÄND 15























RUMSBESKRIVNING

HALL
Grå klinkergolv och ljusa väggar skapar en stilren hall med god förvaring i form av flera garderober, hatthylla och städskåp.

KÖK
Parkettgolv och ljusa väggar ger köket en stilren och trivsam känsla. Den vita köksinredningen med vita luckor kompletteras av en glasskiva ovanför den grå laminatbänkskivan. Köket är utrustat med kyl/frys, spishäll, fläkt och diskmaskin.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och ljusa väggar skapar en ljus och inbjudande atmosfär. Rummet har fönster med stilrena fönsterbrädor i sten samt utgång till den rymliga balkongen. Det lättmöblerade rummet erbjuder gott om plats för både soffa, tv och matbord.

SOVRUM
Parkettgolv och grå väggar skapar en harmonisk och stilren atmosfär i rummet. Det generösa fönstret med fönsterbräda i sten släpper in rikligt med dagsljus och bidrar till en ljus och ombonad känsla. Den platsbesparande skjutdörren ger en praktisk och funktionell planlösning samtidigt som den maximerar rummets yta.

BADRUM
Vit klinkergolv kombineras med vitt och grått kakel som ger badrummet en stilren och modern känsla. Badrummet är utrustat med dusch, WC, handfat med kommod, spegel, handdukstork samt tvättmaskin och torktumlare från Electrolux.

BALKONG
Rymlig balkong med härlig eftermiddags- och kvällssol. Här finns gott om plats för en större soffgrupp eller matgrupp, perfekt för avkoppling och sociala stunder.

FÖRRÅD
Nyttjanderätt till ett separat, förråd smidigt beläget på föreningens gård, i byggnaden mitt emot entrén.

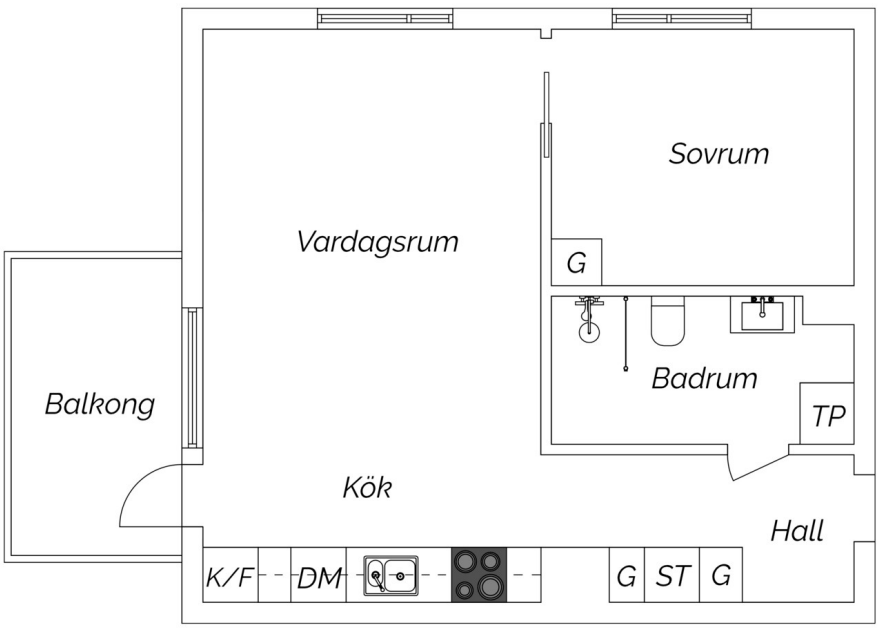
RENOVERINGAR
Diskmaskin bytt augusti 2025

UPPLYSNINGAR
Frys: liten spricka i en låda (varit sedan inflytt).
Badrum: ett litet hack i golvet (ca 10 mm) framför tvättmaskinen (varit sedan inflytt).
Balkong: en spricka i balkongräcket, inget som åtgärdades vid renoveringen 2024 (varit sedan inflytt).
Kylskåp: ytan börjat flagna

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Käranden 15-19
BYGGÅR:	2014
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F
ANTAL LÄGENHETER:	36
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-04-28
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	105 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	BRF Käranden 15-19. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 36 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen adresserna Parternas gränd 15- Parternas gränd 17- Parternas gränd 19. Föreningen köpte fastigheten 2013 (äger marken). Inflyttning påbörjades våren 2014. 1969 bebyggdes fastigheten men det ursprungliga huset revs till majoriteten och 2014 uppfördes nuvarande byggnad på fastigheten. Tvättmöjligheter finns i samtliga lägenheter. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga.
RENOVERINGAR:	Genomförda renoveringar: 2025 Renovering av taken ovanför ingångarna 2024 Renovering av fasad och balkonger. 2022 Energideklaration. 2021 Bytt ut alla lampor mot LED-lampor. 2020 Byttes handtag samt lås till förråden 2020 Upprustning av buskage framför portarna. 2019 Cykelutrensning. 2018 Planterade nya träd. 2018 Ny hisstelefon. 2014 konvertering och totalrenovering Kommande renoveringar: Föreningen planerar att renovera de mindre taken ovanför portarna under 2026, men inga beslut är ännu fattade (kontrollerat 2026-01-22).
PARKERING:	Bilplatser och garage administreras av Procendia. För frågor och uthyrning, kontakta dem på telefon 046-460 12 75 eller via e-post: parkering@procendia.se. Parkeringsplats kostar för närvarande cirka 533 kr/mån, medan garageplats erbjuds för cirka 1?118 kr/mån.
TV OCH BREDBAND:	Kabel-TV och bredband via Com Hem. Grundutbud ingår i avgiften, tilläggstjänster tecknas separat.

PLANRITNING



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



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