

SANKTA MAGNHILDS VÄG 14B

RÅBYLUND



Erik Olsson



RÅBYLUND

Familjevänligt
drömhjem i två plan
med balkong i
sydvästläge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Nyproducerad från 2022 - Tvåplanslägenhet - Nära förskola och skola
Balkong i sydväst - Grönskande fri vy - Parkeringsplats ingår
Välplanerade kvadratmeter - Genomtänkt planlösning
Dubbla badrumsmiljöer - Egna tvättmöjligheter - Kvalitetskök från HTH

VÄLKOMMEN TILL SANKTA MAGNHILDS VÄG 14B

Välkommen till ett modernt och trivsamt hem från 2022 ? ett boende med genomgående hög standard och känsla för detaljer. Bostaden är smart planerad i två våningsplan och erbjuder ett ljust, luftigt intryck med stilrena materialval och harmoniskt ekgolv i hela hemmet.

Den generösa balkongen vetter mot sydväst, vilket ger sol stora delar av förmiddagen och framåt kvällen ? perfekt för avkoppling eller en middag i kvällssolen. Eftersom det inte finns några grannar ovanför råder här en lugn och ostörd atmosfär. Det eleganta köket från HTH är utrustat med kvalitativa vitvaror från Siemens ? en plats där funktion möter design. Två helkaklade badrum och egna tvättmöjligheter underlättar vardagen ytterligare.

Parkeringsplats ingår och gör vardagslogistiken smidig. Med närhet till både förskolor, skolor och kollektivtrafik har du allt du behöver inom bekvämt räckhåll.

Området kring bostaden är både smakfullt bebyggt och harmoniskt planerat, med grönskande omgivningar och trygga kvarter ? en idyll för barnfamiljen. Här bor du i ett lugnt och trivsamt kvarter där arkitekturen samspelar med naturen,



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Izabella Engdahl

073-362 25 86
izabella.engdahl@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Sankta Magnhilds väg 14B, 22487 LUND
STORLEK:	100 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 457 kr/mån I avgiften ingår bostadsrättstillägg och parkeringsplats. Det tillkommer obligatoriska tillägg om ca 203 kr/månad för TV/bredband/IP-telefoni och ca 430 kr/månad för vattentillägg. Kostnaden för vatten debiteras efter schablon och avräknas en gång per år.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 14 400 kr/år (uppvärmning: 14 400 kr/år) Uppvärmningsposten inkluderar hushållsel. Driftskostnaden är baserad på säljarens faktiska kostnad och kan variera beroende på antal personer i hushållet, levnadsvanor och avtal. Hemförsäkring tillkommer.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	39 (11-1102)
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,37883 %, andel av årsavgift 2,37727 %
BOSTADENS INDIREKTA	1 296 299 kr
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.
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Prästkragen i Södra Råbylund
NUVARANDE ÄGARE:	Andreas Edelius, Malin Edelius















NEDRE PLAN**HALL**

Ljusgrå klinker och målade väggar. Plats för avhängning och ytterligare förvaringsmöjligheter i skjutdörrsgarderob.

KÖK

Ekholm och målade väggar. Vit köksinredning från HTH och grått kakel ovan ljus bänkskiva i laminat. Köket är inrett med hel kyl, hel frys, induktionshäll, fläkt, inbyggd varmluftsugn, inbyggd mikrovågsugn och integrerad diskmaskin. Samtliga vitvaror från Siemens.

VARDAGSRUM

Ekgolv och målade väggar. Utgång till balkongen i sydväst.

BADRU

Marmorerad klinker och kakel i gråbeige ton. Badrummet är inrett med WC, handfat med kommod, spegelskåp, takdusch med vikbara duschväggar, tvättmaskin (2025) och torktumlare.

ÖVRE PLAN**ALLRUM**

Ekgolv och målade väggar.

SOVRUM

Ekgolv och målade väggar. Förvaringsmöjlighet i garderober från HTH.

SOVRUM

Ekgolv och målade väggar. Förvaringsmöjlighet i garderober från HTH.

SOVRUM

Ekgolv och målade väggar. Förvaringsmöjlighet i garderober från HTH.

BADRU

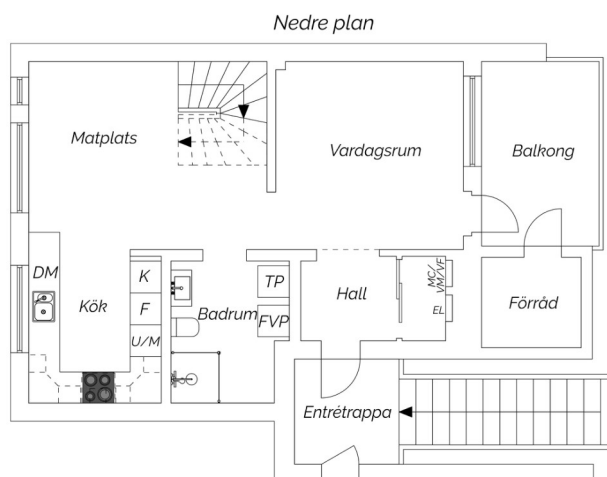
Grå klinker och vitt kakel. Badrummet är inrett med WC, handfat med kommod, spegelskåp och badkar.

FÖRRÅD

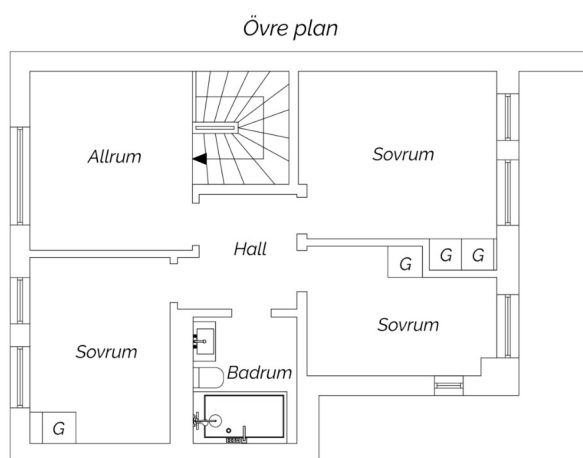
Förråd finns i samband med lägenheten, access via balkongen.

FÖRENING:	Brf Prästkragen i Södra Råbylund
BYGGÅR:	2022
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Värmepump-frånluft (el)
ANTAL LÄGENHETER:	50
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 500 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 1 100 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-09-20
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	80 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Prästkragen i Södra Råbylund. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening, bildades 2015. Föreningen köpte fastigheten 2022. I föreningen finns gemensamma ytor med boulebana, lek för barn och 25 odlingslådor (kösystem tillämpas) på den gemensamma trädgården i mitten av området. Varje lägenhet är utrustad med egna tvättmöjligheter. För mer information om föreningen: https://brfprastkragenlund.se/
RENOVERINGAR:	I dagsläget finns inga genomförda renoveringar då fastigheterna är nybyggda. OVK är planerad till 2027. 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 totalt 50 parkeringsplatser, 6 st HCP-platser samt 10 st elbilsladdningsplatser. Till varje bostad ingår 1 parkeringsplats som är uppmärkt. De friliggande husen har parkeringar i egen carport.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till Triple Play med TV, fiberoptiskt bredband och bredbandstelefonti via Telia.

PLANRITNING



PLANRITNING



Erik Olsson

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

Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson



*Källa: UC Bostad

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 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 mäklarfirmen 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