

ERNST WIGFORSS GATA 124

VÄRPINGE



Erik Olsson



VÄRPINGE

Stilren tvåa med balkong i omtyckta Värpinge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Väldisponerade kvadratmeter
Stilren interiör
Kök med goda arbetsytor
Fint naturligt ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL ERNST WIGFORSS GATA 124

Välkomna till denna mysiga och välplanerade tvåa med genomtänkta materialval, generösa sällskapsytor och en solig balkong. Här bor du i hjärtat av Värpinge - ett trivsamt och lugnt område i västra Lund som kombinerar grönskande omgivningar med närhet till stadens puls. Lägenheten präglas av en stilren interiör med öppna ytor vilket skapar en ljus och inbjudande atmosfär. Det smakfulla köket har kvalitativa vitvaror och goda arbetsytor, perfekt för dig som gillar att laga mat och umgås. Vardagsrummet erbjuder plats för både soffgrupp och matbord och härifrån nås även den stora balkongen där du kan njuta av förmiddagssolen. Det rogivande sovrummet har bra förvaring i form av platsbyggda garderober, medan det ljusa badrummet är utrustat för vardagens bekvämlighet. Genomgående parkettgolv, ljusa ytskikt och en välkomnande hall med förvaring sätter ytterligare en kvalitetsprägel på bostaden. Den lummiga innergården erbjuder både grillplats och lektytor - en perfekt plats för sociala stunder eller avkoppling. Här bor du i ett välskött kvarter med närhet till matbutiker, skolor, universitetet samt rekreationsområden som vackra Höjeådalén.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Puya Dastaviz

073-202 50 68
puya.dastaviz@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Ernst wigforss gata 124, 22762 Lund
STORLEK:	62,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 819 kr/månad. I avgiften ingår kallvatten, kabel-TV, bredband och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om 20 kr/månad för administrativ el-avgift och ca 466 kr/mån för värme/varmvatten. Föreningen har gemensam el. Medlemmen debiteras kvartalsvis utefter faktiskt förbrukning. Utöver tillkommer en kostnad för obligatorisk parkeringsplats.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 1 800 kr/år (försäkring: 1 800 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt schablon och kan därmed variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	19
LÄGENHETSNR SKV:	1302
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,87115 %, andel av årsavgift 0,88015 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Ca 515 074 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. Lånen kommer lösas vid tillträdet.
VÅNING:	4 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Lundahus nr 7
NUVARANDE ÄGARE:	Saeed Najafi
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Parkettgolv och vita väggar. Plats för avhängning.

KÖK

Parkettgolv och vita väggar. Ljusgrå köksinredning med vitt kakel ovan marmorerad arbetsbänk i laminat. Kombinerad kyl/frys, induktionshäll, inbyggd ugn och mikrovågsugn, fläkt samt diskmaskin. Samtliga vitvaror byttes ut 2022 förutom diskmaskinen.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och sandfärgade väggar. Utgång till balkong.

SOVRUM

Parkettgolv och beigefärgade väggar samt mönstrad fondvägg. Förvaring i garderober längst ena väggen.

BADRUM

Ljus plastmatta och vitt kakel. Badrummet är inrett med wc, handfat med kommod, spegelskåp, dusch med vikbara glasdörrar samt kombinerad tvätt- och torktumlare.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar för närvarande över ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2022 totalrenoverades köket och samtliga rum målades om.



FÖRENING:	Brf Lundahus nr 7
BYGGÅR:	1992
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Kombination av fjärrvärme och bergvärme.
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	98
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-09-29
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	77 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Lundahus nr 7 köpte fastigheten 1992. Till föreningen hör adresserna Ernst Wigforss gata 11-29 och 112-126.

I föreningen finns tio tvättstugor, en tvättstuga per trapp som är utrustad med tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och mangel. I föreningen finns även en gemensamhetslokal som kan hyras för 100 kr/dag. Det finns barnvagnsrum och cykelförråd i varje hus. I föreningen finns en innergård med sittplatser, sandlåda och ett lusthus.

RENOVERINGAR:	2012/2013 fräschades gården upp med bland annat trädfällning, korrigering av stenläggningen ommålning av plank staket och lusthus. 2013 byttes trasiga takpannor. Samma år byttes fläktar, pumpar samt styr-och reglercentral. 2014 renoverades tegelfasaderna och underhåll av yttre snickerier genomfördes. Samma år målades trappuppgångar om och det sattes in nya LED-armaturer samt installerade nya postboxar. 2015/2016 utfördes byte av fläktar, pumpar, samt styr- och reglercentral. 2016 utfördes spolning av avlopp. 2017 installerades nya maskiner i tvättstuga i trappa 21 och balkongerna inspekterades. 2018 installerades bergvärme och nya maskiner installerades i tvättstugorna i trapporna 120 och 124. 2019 utfördes stickprov av OVK. 2020 uppdaterades passersytem i entréerna. 2020-2021 installerades solceller. 2022 genomfördes stamspolning och OVK-kontroll. 2022-2023 utfördes ommålning av samtliga balkonger. 2023 besiktigades hissarna samt ommålning av lusthusen på båda gårdar. I övrigt följer föreningen en underhållsplan.
----------------------	---

PARKERING:

Till lägenheten hör en garageplats eller en parkeringsplats. Kostnaden för garageplats eller parkeringsplats tillkommer som ett obligatoriskt tillägg om ca 350 kr/månad resp 100 kr/månad. Garageplatsen går inte att väljas bort, däremot kan man hyra ut den till en annan medlem i föreningen

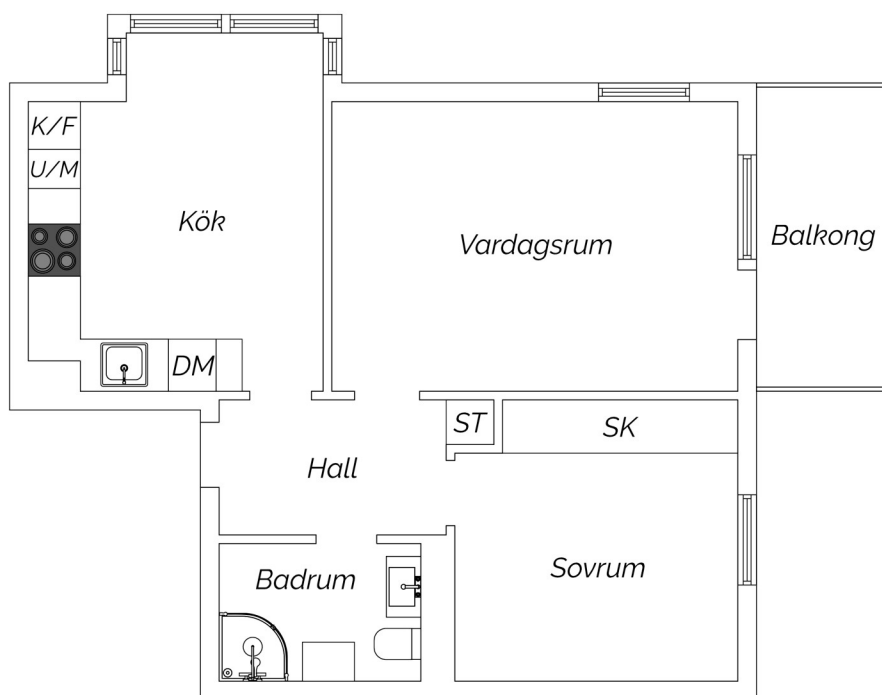
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via ComHem och fiberoptiskt bredband 100/100 Mbit/s via Ownit.

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.



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 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 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

Stora Södergatan 13 22223 Lund 077 155 10 00 mail@erikolsson.se