

## Objektsbeskrivning

### Galjevången - Östra fäladsvägen 36 - kolonilott nr 93



*Nu har du chansen att förvärva arrenderätten till en av de mest idylliska kolonilotterna på Öster 1 i Lund! Lott nr 93 erbjuder en charmig och lättskött tomt på 166 kvm med en söt kolonistuga på cirka 12-15 kvm. Här finns rinnande vatten direkt i köket, vilket gör det enkelt och bekvämt att njuta av livet på kolonilotten.*

*Den fantastiska trädgården är en fröjd för ögat och en dröm för trädgårdsälskaren. Med prunkande blommor, fruktträd och praktiska odlingslådor kan du skapa din egna gröna oas. Läget är också unikt – denna lott ligger direkt ansluten till Öster 1*

*gemensamma grönområde och en fin lekpark, perfekt för barnfamiljer!*

*Belägen mitt inne i Öster 1-området slipper du stadens trafikbrus, och här kan du verkligen koppla av i en avskild miljö. Gemensamma uppvärmda toaletter med både kallt och varmt vatten är öppna året om, vilket ger en extra bekvämlighet. För större sammankomster erbjuder föreningens Rotunda ett fullutrustat kök och plats för cirka 50 personer inomhus – perfekt för fester och sociala tillställningar.*

*Ta chansen att skapa ditt eget paradiset på denna underbara kolonilott och njut av allt som Öster 1 har att erbjuda! Läs mer om föreningen, stadgar och vad som krävs för att få köpa en kolonilott i Lunds Kommun på <https://oster1.se/>. Välkomna på visning!*

**Pris** 345 000 kr utgångspris



<b>Objekttyp</b>	Fritidshus
<b>Antal rum</b>	1
<b>Boarea</b>	15 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	166 m <sup>2</sup>

## INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	1
<b>Boarea</b>	15 m <sup>2</sup> + biarea 4 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	uppskattad yta

För den som strl på huset är viktig uppmanar vi att göra en egen mätning.

**Allmän beskrivning av interiören** Sött öppet kök med rinnande vatten. Bra med förvaring i garderob och stängda skåp. Gasspis och gaskylskåp. Ingen el finns indragen i huset. Trevligt allrum med plats för soffa och mindre sittgrupp. Husets sociala hjärta finns i den charmiga altanen under tak. På baksidan av huset finns förråd med tillbehör till trädgården och ytterligare vattenutkast.

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

<b>Adress</b>	Östra fäladsvägen 36 - kolonilott nr 93, 22460 LUND
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Lund Galjevången 2:4
<b>Tomt</b>	166 m <sup>2</sup> , arrenderätt. Typ: Trädgårdstomt. Härlig tomt med blommor och fruktträd.
<b>Uteplats</b>	Härlig altan under tak. Från husets uteplats håller ni enkelt uppsikt över barnen som leker i trädgården eller med kompisar på den fina lekplatsen belägen på gemensam gröning precis framför huset. Ett av de många anledningarna till att detta är en av de mer eftertraktade tomterna på Öster 1.
<b>Bilplats</b>	Parkering längs Östra Fäladsgatan utanför.
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Rinnande kallvatten finns i köket och i trädgården. Varmvatten finns i de gemensamma toaletterna. Toaletterna är uppvärmda året runt.
<b>Övrigt</b>	Kolonilott nr 93

### ALLMÄN INFORMATION:

De uppgifter som lämnas i objektsbeskrivning, prospekt samt annat informationsmaterial är i huvudsak grundade på information lämnad av säljaren, samt berörd förening och dess hemsida om sådan finnes. Dessa uppgifter kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till det. Köpare/spekulanter uppmanas att kontrollera uppgifter rörande exempelvis lediga p-platser, kommande renoveringar, källarutrymmen, tvättstuga, andra utrymmen tillhörande föreningen, eventuella

avgiftsförändringar samt annat av betydelse för köpet av bostadsrätten. Köpare/spekulanter uppmanas också att kontrollera årsredovisning samt stadgar för föreningen.

#### UNDERSÖKNINGSPLIKT ETC:

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av bostadsrätt; Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) 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 bostadsrätten 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något 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 överläts i befintligt skick För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten. Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om den avviker från uppgifter om bostadsrätten som säljaren har lämnat före köpet, eller om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av något väsentligt förhållande och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om. 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.

#### Avtalsfrihet

Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en

friskrivningsklausul, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.

**DRIFTSKOSTNADER:**

Driftskostnader som anges kan vara antingen verklig förbrukning för det specifika objektet alternativt schablonmässiga uppskattningar. Beroende på typ av driftskostnad så kan den vara specificerad antingen under driftskostnader eller i årsavgiften. Hemförsäkringen och förbrukning av hushållsel är i normalfallet inte en sådan driftskostnad som anges om de inte är obligatoriska tillägg till årsavgiften.

**ÖVRIGA KOSTNADER:**

Föreningen eller den ekonomiska förvaltaren tar i normalfallet ut en överlåtelseavgift på högst 2,5 % av prisbasbeloppet. Det är olika om den faller på säljaren eller köparen. Ofta tas också en pantsättningsavgift på 1 % av prisbasbeloppet ut om man pantsätter bostadsrätten. Eventuell medlemsavgift till föreningen kan också förekomma. Dessa summor kan variera, framförallt hos bostadsföreningar. För närmre information vänligen se stadgarna eller konsultera ansvarig mäklare.

**BUDGIVNING:**

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken köpare eller säljare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av båda parter. Vi tillämpar öppen budgivning, vilket innebär att fastighetsmäklaren i normalfallet löpande redovisar högsta budet till säljare och övriga budgivare. Säljaren behöver inte sälja till den som givit högsta budet. Fastighetsmäklaren fattar inga egna beslut i fråga om försäljningen, det är hela tiden säljaren som bestämmer. Ansvarig mäklare är skyldig att vidarebefordra samtliga bud och meddelanden till säljaren som inkommer innan köpeavtal har undertecknats. Avsteg från den öppna budgivningen kan göras på säljarens inrådan om villkorade bud inkommer. Detta kan bland annat innebära att spekulanter/budgivare inte får reda på alla bud som läggs.

**BOENDEKOSTNADSKALKYL:**

Köpare/spekulanter har rätt att i god tid före köpet få en individuell boendekostnadskalkyl upprättad om så önskas. Köpare/spekulanter uppmanas att kontakta fastighetsmäklaren för att få denna kalkyl upprättad.

**FASTIGHETSMÄKLARENS SIDOTJÄNSTER:**

Enligt lag får mäklare erbjuda sidotjänster så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell ersättning endast är obetydlig. Fastighetsmäklaren ska, innan avtal ingås, informera säljare och tilltänkta köpare om sådana tjänster samt den ersättning denne, eller fastighetsmäklarföretaget, får för dessa. Redovisning av våra sidotjänster: Förmedling av Hemnet-annons i enlighet med administrationsersättningen nedan.

**ANNONSERING PÅ HEMNET.SE:**

Croisette har fått i uppdrag av Hemnet AB, org.nr 556260-0089, att via sina fastighetsmäklare förmedla annonserbudanden till uppdragsgivare. Uppdragsgivaren kan således, via mäklarens förmedling, av Hemnet ha erbjudits att införa en annons rörande försäljning av bostadsobjekt i Hemnets kanaler, såsom definierat i Hemnets Annonssavtal. Annonstjänsten tillhandahålls enligt Hemnets Annonssavtal. Annonssavgiften faktureras uppdragsgivaren direkt av Hemnet. Denna avgift ingår ej i mäklararvodet.

För mäklarfirmans förmedling och administration av annonsavtal samt införande av annons för kunds räkning utgår en administrationsersättning om 30 % av annonskostnad som erlagts av kund. Mäklarfirman samarbetar med Hemnet kring förmedling och administration av tilläggsprodukter som Hemnet kan komma att erbjuda kund. Mäklarfirmans ersättningsnivå är enligt följande:

Procentandel Plus och Premium-försäljning för Mäklarfirmen\*:

Vid 0–30 % ges 20 % provision på tilläggsprodukterna Plus, Premium, Raketen och förnya annons\*\*

Vid 31–75 % ges 30 % provision på tilläggsprodukterna Plus, Premium, Raketen och förnya annons\*\*

Vid över 75 % ges 40 % provision på tilläggsprodukterna Plus, Premium, Raketen och förnya annons\*\*

\* Procentandel beräknas kvartalsvis

\*\* Provision utgår för tydlighetens skull inte på del av intäkt som härrör från Hemnet Bas

Fastighetsmäklaren mottager ingen ersättning för denna förmedling, vare sig direkt eller indirekt om inte fastighetsmäklaren är delägare i fastighetsmäklarbolaget, då kan ersättningen indirekt komma fastighetsmäklaren tillgodo.

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER:

Vill du veta mer hur vi behandlar dina personuppgifter så kan du läsa det på: [www.vaningen.se/dataskyddspolicy](http://www.vaningen.se/dataskyddspolicy) Vi uppmanar dig att läsa den i sin helhet.

ÖVRIGT:

Köparen uppmanas även att efter tillträdet, för egen säkerhet samt i försäkringssyfte byta lås då antal nycklar inte alltid kan garanteras.

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	Kolonilott
<b>Fasad</b>	Trä
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Krypgrund
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	1-glas
<b>Tak</b>	Plåt
<b>Utvändigt plåtarbete</b>	Plåt
<b>Ventilation</b>	Självdrag
<b>Renoveringar</b>	Nytt staket runt tomten, öppnat upp köket, underhållit trädgården
<b>Övrigt</b>	Huset behöver målas utvändigt och terrassens virke behöver ses över.

## ÖVRIGA BYGGNADER

Trädgårdsskjul på baksidan. All utrustning till trädgården ingår likväl som vissa av de möbler och köksredskap som finns på plats.

---

## ENERGIDEKLARATION

---

**Status** Behövs ej

---

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

---

Uppvärmning	EI		Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA	3 017	Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring		Underhåll
Övrigt			
			<b>Summa årskostnad</b>
			<b>3 017</b>

---

## BOENDEKOSTNAD

---

För personlig boendekostnads kalkyl, kontakta mäklaren.

---

## OMGIVNING

---

### Allmänt om området

Nordost om stadens centrum hittar man detta område. Här finner man en del akademisk bebyggelse så som Lunds universitetsbibliotek och Lunds universitetssjukhus. Även institutioner så som ekonomihögskolan, Lunds tekniska högskola samt företagsbyn Ideon präglar området. Ett stort antal nationsbyggnader finns därtill. I området finns även bra förskolor och skolor. Tunaskolan finns i området och är en F-9 skola.

Flera stadsbuslinjer passerar området vilket medför att kommunikationen till stadens övriga delar är god. Med en relativ kort bussfärd eller en härlig cykeltur tar man sig lätt in till centralstationen för att sedan därifrån ta sig vidare till Skånes övriga delar. Med stadens bra gång- och cykelvägar underlättas denna pendling. Om man fördrar transport med bil, är det inte långt till motorvägen, E22:an, som bidrar med snabb och smidig pendling.

På Spartaområdet finns restaurang, konditori och livsmedelsbutik. Detta gör att de vardagliga bestyren underlättas då man har nära till detta. Även den hälsomedvetna kan trivas i området då man kan finna ett antal gym och hälsocenter här. Bland annat ligger det populära träningscentret Gerdahallen nära. Tack vare att Lunds centrum inte är långt borta finns ett rikligt utbud av diverse butiker, caféer och restauranger inom någon minuts avstånd.

För den som uppskattar grönområden nära sin bostad är detta område utmärkt. Trots närheten in till stadens centrum finns här även lummiga och grönskande platser att njuta av. Tunaparken, Botaniska trädgården samt Östra kyrkogården är några.

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Ingrid Ankarcona  
*Fastighetsmäklare | Residential  
Partner*  
+46 735 19 78 44

[ingrid.ankarcrona@croisette.se](mailto:ingrid.ankarcrona@croisette.se)

Som fastighetsmäklare älskar jag variationen mitt arbete erbjuder mig! Jag säljer allt från små studentlägenheter och villor till större lantliga boenden så som gods och gårdar samt slott och herresäten. Min expertis sträcker sig bortom en enkel försäljning; det handlar om att förmedla en livsstil och en känsla av hem. Att sy ihop affärer är inte bara mitt arbete, det är en drivkraft som genomsyrar varje steg av processen. Utöver mäklarutbildningen har jag en kandidatexamen i Internationella Relationer/Ekonomi med fördjupning i Historia från studier i Rom och Miami vilket ger mig en internationell prägel som genomsyrar min syn på fastighetsmäklare.