

KARL XI GATAN 6

LUND/CENTRUM



*Erik Olsson*





LUND/CENTRUM

# Charmfull 3:a med unik karaktär på attraktiv adress!

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

# BOSTADENS BÄSTA



Ljust & inbjudande  
Väl tilltagna ytor  
Hög takhöjd  
Charmfulla tidstypiska detaljer



# VÄLKOMMEN TILL KARL XI GATAN 6

Välkommen till denna underbara och välplanerade sekelskiftesvåning med tidlös charm och en inbjudande atmosfär. Belägen på andra våningen i ett vackert hus från 1929, möts vi av ett vackert ljusinsläpp från stora fönster i två väderstreck med tidsenliga djupa fönsterkarmar. Takhöjden, tillsammans med vackra lamprosetter och enastående spegeldubbeldörrar, förstärker bostadens klassiska karaktär. Bostaden präglas vidare av tidlösa och smakfullt enhetliga färgtonerna som bidrar till ett harmoniskt intryck. Här bjuds vi på tre rum i fil med elegant fiskbensparkett, ett ljust och stilrent kök med gott om förvaring samt både integrerad kyl/frys samt egen tvättutrustning som underlättar vardagsbestyren. Badrummet är helkaklat och är inrett med badkar som ger oss extra lyx i vardagen och den luftiga hallen binder funktionellt samman bostaden.

Utöver lägenhetens fina interiör finns även en lummig innergård med möbler, där vi kan grilla och umgås med familj och vänner. Gården är en social mötesplats där grannar regelbundet samlas, bland annat till advent för glöggträffar.



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Karin Lekander*

070-948 14 67  
karin.lekander@erikolsson.se

*Erik Olsson*



# BOSTADEN

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ADRESS:</b>                                 | Karl XI gatan 6, 222 19 LUND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>STORLEK:</b>                                | 81 kvm (faktisk uppmåtn norm SS 21054:2020)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ANTAL RUM:</b>                              | 3 rum och kök                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>OBJEKTTYP:</b>                              | Lägenhet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>UPPLÅTELSEFORM:</b>                         | Andel i bostadsförening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>UTGÅNGSPRIS:</b>                            | 4 095 000 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>MÅNADSAVGIFT:</b>                           | 3 931 kr/mån<br>I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband (100/10).<br>Föreningen har gemensamt elavtal med individuell mätning och hushållen debiteras månadsvis utefter faktisk förbrukning samt en fast avgift om 100 kr/kvartal.                                                                                                                                                   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>                        | ca 2 640 kr/år (försäkring: 2 640 kr/år)<br>Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny boende.                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>                   | 18-0915-1-9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>LÄGENHETSNR SKV:</b>                        | 1101                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>ANDELSTAL:</b>                              | Andel i förening 3,31962 %, andel av årsavgift 3,17119 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b> | 125 780 kr<br>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. |
| <b>PANTSÄTTNING:</b>                           | 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.                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>VÅNING:</b>                                 | 2 av 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>HISS:</b>                                   | Nej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>FÖRENING:</b>                               | Bf Spoletorp upa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>NUVARANDE ÄGARE:</b>                        | Charlotte Mannheimer Wiberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>TILLTRÄDE:</b>                              | Enligt överenskommelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |























#### **HALL**

Steninspirerat golv övergående i parkettgolv och ljusa väggar. Plats för avhängning och ytterligare förvaring i platsbyggda garderober med skjutdörrar.

#### **KÖK**

Laminatgolv och ljusa väggar. Vit köksinredning och mörk mosaik ovan ljusblå bänkskiva i laminat samt rostfritt. Köket är utrustat med kyl/frys (2021), inbyggd mikrovågsugn, spis (Cylinda, 2024), fläkt och tvättmaskin (2024). Spotlights ovan bänk.

#### **VARDAGSRUM**

Fiskbensparkett och ljusa väggar.

#### **SOVRUM**

Parkettgolv och ljusa väggar. Förvaring i garderober. Lamprosett.

#### **SOVRUM**

Parkettgolv och ljusa väggar. Förvaring i garderober. Lamprosett.

#### **BADRUN**

Grå klinker och ljust kakel. Badrummet är inrett med wc, handfat med kommod, spegel, badkar, handdukstork och förvaringsskåp. Spotlights i tak.

#### **FÖRRÅD**

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar över ett vinds- och ett källarförråd.

#### **RENOVERINGAR**

2016 lades nytt golv i köket.

2021 installerades ett nytt kylskåp.

2024 målades väggar, lister, spegeldörrar och fönster i hela bostaden. Samma år installerades en ny tvättmaskin.

#### **ÖVRIGT**

I köpet ingår mikrovågsugn, hatthylla, tvättmaskin och garderober i det mindre sovrummet.







|                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| <b>FÖRENING:</b>            | Bf Spoletorp upa                 |
| <b>BYGGÅR:</b>              | 1929                             |
| <b>ÄKTA FÖRENING:</b>       | Ja                               |
| <b>ÄGER MARKEN:</b>         | Äger                             |
| <b>UPPVÄRMNING:</b>         | Fjärrvärme                       |
| <b>ANTAL LÄGENHETER:</b>    | 29                               |
| <b>ANTAL LOKALER:</b>       | 2                                |
| <b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>   | ca 1 433 kr (betalas av köparen) |
| <b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b> | ca 573 kr                        |
| <b>ENERGIDEKLARATION:</b>   | Utförd 2021-11-30                |
| <b>ENERGIKLASS:</b>         | F                                |
| <b>ENERGIPRESTANDA:</b>     | 158 (kWh/kvm och år)             |

**ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** Bf Spoletorp upa är en äkta bostadsförening. Föreningen köpte fastigheten 1929 (äger marken). I föreningen finns 29 lägenheter, samtliga upplåts med andelsrätt. I föreningen finns även 2 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna Karl XI gata 6 och Karl XII gata 10 A-B.

Bostadsförening är en äldre typ av förening och bildad innan bostadsrättslagens införande 1930. Bostadsföreningar lyder därför under lagen om ekonomiska föreningar istället för bostadsrättslagen. Stadgarna kan avvika sig något från stadgarna i en bostadsrättsförening, därför är det av extra vikt att läsa igenom dessa.

Föreningens gemensamma tvättstuga är belägen på vinden och utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare och två stora torkvindar. I föreningen finns även en övernattningsslägenhet med två sängplatser och WC.

I föreningen finns en fin gemensam innergård med gräsyta, utemöbler och planteringar med bland annat bambu, hortensia och syrén. Det finns även cykelparkering under tak.

Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning, vilken är obligatorisk för medlemmarna. Vid uteblivet deltagande debiteras en avgift på 250 kr.



**RENOVERINGAR:**

1980-1985 drogs ny el i samtliga lägenheter och vattenstammarna byttes.  
1996 renoverades fönstren med nya ytterbågar i aluminium.  
2008 lades taket om.  
2010 installerades ny fjärrvärmväxlare.  
2013 renoverades balkongerna.  
2014 gjordes en OVK-besiktning och puts på fasaden lagades.  
2016 utfördes relining av avloppsstammarna.  
2017 fylldes hål igen i fasaden på innergården och fastighetsbesiktning utfördes.  
2019 installerades säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter vilket påbörjades 2018.  
2020 utfördes inspektion och rensning av avloppsbrunnar såväl på gården som på Karl XI gatan 6 samt avloppsledningarna ut från huset. Även justering samt byte av ett antal elmätare efter överslag troligen beroende av åsknedslag.  
2021 målades trapphus, nya anslutningar till värmväxlare installerades samt isolering av inkommande varmvattenrör utfördes.  
2022 utfördes vattenrening för tappvatten och värmesystemet, rensning och lagning av avloppsledningar ut från huset samt dagvattenledningar, målning av trapphus, underhållsspolning av avloppsledningar, asfaltering av gården samt energieffektivisering slutfördes.

Inga pågående eller planerade arbeten i dagsläget.

Informationen ovan är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta.

**PARKERING:**

I området råder boendeparkering. För mer information se [www.lund.se](http://www.lund.se)

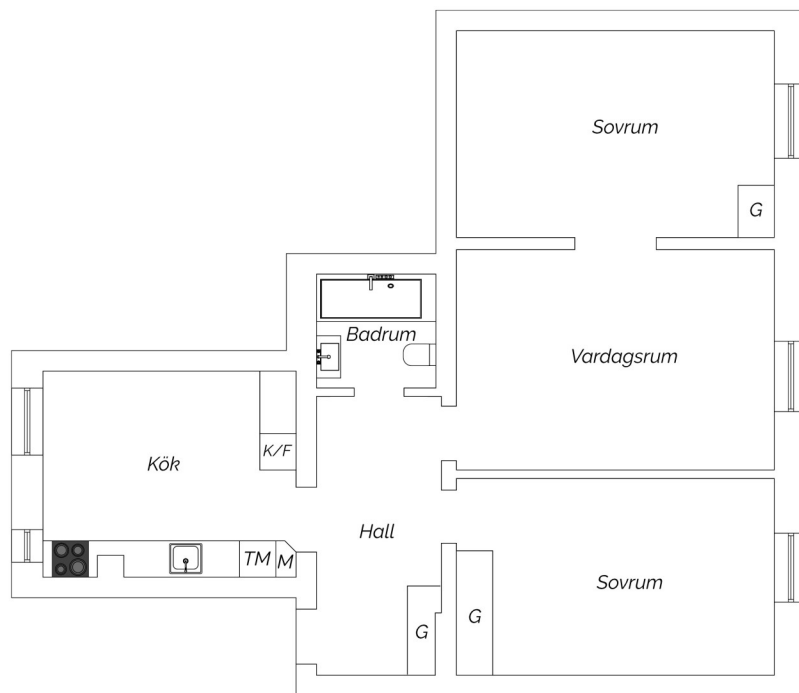
**TV OCH BREDBAND:**

Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband via Tele2.



# PLANRITNING

---



*Erik Olsson*

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





*Erik Olsson*

Vår styrka  
sitter i  
detaljerna

## 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](http://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 marknadsförelsen. 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](http://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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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