

ARKEOLOGVÄGEN 87

GUNNESBO



Erik Olsson



GUNNESBO

Hemtrevlig 2:a med både balkong & fransk balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Parkeringsplats ingår
Mysig balkong i söder
Våning 2 av 2
Härligt ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL ARKEOLOGVÄGEN 87

Välkommen till denna underbara bostad, belägen på översta våningen i ett charmigt tvåvåningshus omgivet av lummiga gårdar. Här bor vi med friheten av inga grannar ovanför och kan njuta av ett fantastiskt ljusflöde från fönster i två väderstreck. De rymliga rummen och den centrala hallen, som även kan användas som en arbetsplats, skapar en flexibel planlösning.

En av höjdpunkterna är den stora balkongen i söderläge, perfekt för att njuta av solens strålar från morgon till sen eftermiddag. För extra charm finns även en fransk balkong i vardagsrummet, som släpper in härligt dagsljus och frisk luft. Köket är klassiskt och stilrent i vitt, med profilerade luckor och integrerade vitvaror, och har gott om plats för en matsalsgrupp. Lägg därtill ett badrum med lyxen om badkar och en rymlig klädkammare som ger optimal förvaring.

Till bostaden hör en parkeringsplats som ingår i avgiften, och den grönskande innergården är en idyllisk oas med blommande körsbärsträd, syrener, fruktträd och bärbuskar som alla boende kan njuta av.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Karin Lekander

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Arkeologvägen 87, 22654 Lund
STORLEK:	65 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 527 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och parkeringsplats. Obligatoriskt tillägg tillkommer om 200 kr/månad för kabel-TV och bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 600 kr/år (el: 6 000 kr/år, försäkring: 3 600 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	87
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 0,71256 %
BOSTADENS INDIREKTA	115 095 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.
PANTSÄTTNING:	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.
VÅNING:	2 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Järnåldern
NUVARANDE ÄGARE:	Eva Mari Lundstedt Nilsdotter
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Terrakotta klinker (Pergo) övergående i laserat trägolv (Pergo) och beige/grå väggar. Plats för avhängning och ytterligare förvaring i klädkammare. Ljusbringande vädringsfönster. Utgång till balkong i söder.

KÖK

Laserat trägolv (Pergo) och beige/grå väggar. Vit köksinredning med vita profilerade luckor delvis i glas och flerfärgat kakel ovan bänkskiva i massiv bok. Köket är utrustat med integrerad kyl/frys (2002), integrerad diskmaskin (2016), skafferi, städskåp och spis (Cylinda, 2023). Fönsterbänk i vit marmor.

VARDAGSRUM

Vitlaserat parkettgolv beige/grå väggar. Fönsterbänk i vit marmor. Fransk balkong i norr.

SOVRUM

Körsbärstrægolv och dimblå väggar. Plats för dubbelsäng och arbetsplats. Fönsterbänk vit marmor.

BADRUM

Rödbrun klinker och vitt matt kakel. Badrummet är inrett med wc, handfat, spegel och badkar.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar över ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2002 lades nytt golv i vardagsrum och sovrum samt installerades ett nytt kök.
2006 renoverades badrummet med nytt kakel, klinker och badkar av föreningen.
2016 lades nytt golv i kök och hall.
2016-2022 målades väggar i hall, kök, sovrum och vardagsrum.

PARKERING

Parkeringsplatsen är upplåten med bostaden.

ÖVRIGT

I köpet ingår skåp och hyllor i klädkammaren, spegel i badrummet, samtliga persienner, plattorna på balkongen, hyllor i källarförrådet och kassaskåpet.

FÖRENING:	Brf Järnåldern
BYGGÅR:	1983
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	120
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 006 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 860 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-03-17
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	169 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Bostadsrättsförening Järnåldern köpte fastigheten 1983. Föreningens lokal upplåts med bostadsrätt. I dagsläget finns inga planerade avgiftshöjningar (kontroll 2024-05-22) Det finns 3 gemensamma tvättstugor, en tillhörande varje gård. Dessa är utrustade med tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, centrifug och mangel. I en av tvättstugorna finns även utrymme för barnvagnar. Föreningen har en bastu som får nyttjas av medlemmarna och en gemensamhetslokal som hyrs ut till medlemmarna för fester och andra sammankomster till en kostnad om ca 300 kr/tillfälle samt en depositionsavgift om ca 200 kr. Styrelsen har sin möteslokal på baksidan av gemensamhetslokalen och utanför denna finns också möjlighet till biltvätt på en spolplatta. Föreningen har en mysig innergård med tillgång till gemensamma utemöbler och lekplatser. Här finns både fruktträd, bärbuskar och rabarber.
RENOVERINGAR:	1990 gjordes ett omfattande renoveringsarbete av samtliga badrum. 1993 byttes samtliga maskiner i tvättstugorna. 2001 byttes golv samt väggmattor i tvättstugorna. Även gemensamhetslokalen renoverades. 2003 målades fasaden. 2005 målades fasaden igen med en annan färg. Även balkonger, fönster samt dörrar målades. 2005-2007 renoverades föreningens gemensamma trädgårdsmiljö. 2006 installerades ventilation i källardörrarna och värmepumpar och pump för VVC byttes. Även områdets allmänna belysning kompletterades. 2008 byttes samtliga maskiner i tvättstugorna och föreningens lekplats färdigställdes.

2011-2012 gjordes en översyn och injustering av föreningens VVC-system.

2011 genomfördes en radonmätning i ett urval av lägenheterna.

2013-2014 byttes ventilationsaggregatet.

2015-2018 renoverades samtliga trä- och plåtytor.

2016 förnyades föreningens stadgar.

2017 installerades ny värmeväxlare.

2020 installerades nytt torkskåp i tvättstugorna.

2021 underhållsspolades och filmades avloppsstammarna.

Installerades automatiskt LED-belysning utomhus.

Föreningen utför målningsarbete av föreningens trätytor. I

dagsläget finns inget slutdatum.

Föreningen planerar att åtgärda de inner- och yttertak som har behov samt byte av portarna till garaget.

Föreningen kollar även på möjlighet att installera laddstolpar och solplanter. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

I övrigt följer föreningen en underhållsplan, se mer i årsredovisningen.

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.

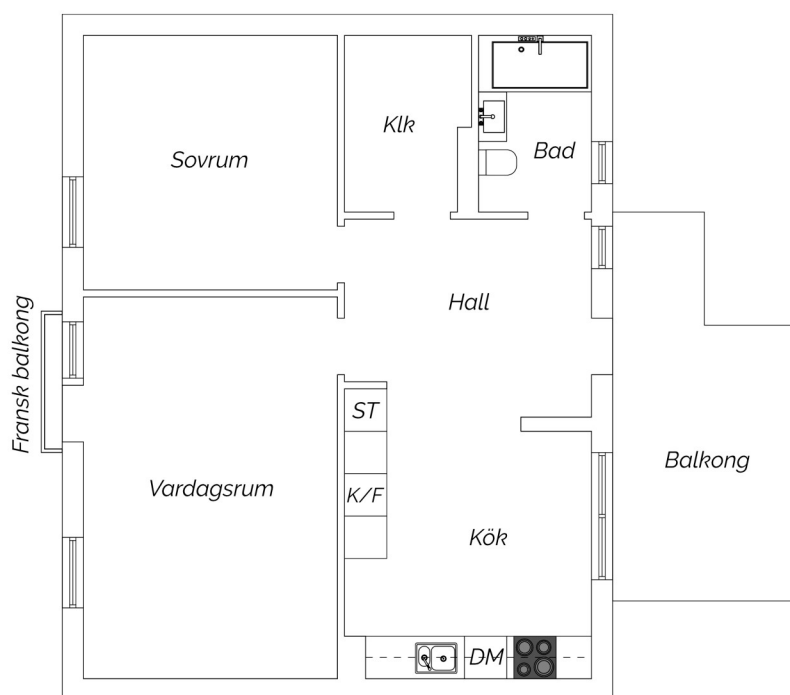
PARKERING:

I föreningen finns 60 st garageplatser samt 73 st parkeringsplatser som är fördelade på lägenheterna och följer med bostadsrätten vid överlåtelse.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband (100/100 mbit/s) 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 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 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 marknadsföreningen. 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. 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 bo-städer. 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 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