KUNG OSKARS VÄG 1

CENTRUM




SEVERIN

CENTRUM

Charmig 30-talslägenhet med renoverat kök

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Renoverat stort kök
Kök från Kvik
Bevarad charm
Brädgolv, speglade dörrar & höga golvlister

VÄLKOMMEN TILL KUNG OSKARS VÄG 1

Välkommen till en charmig och karaktärsfull lägenhet med ett fantastiskt läge på populära Kungagatorna. Här möts tidstypisk 30-talscharm och en trivsam planlösning i en bostad som präglas av vackra brädgolv, höga golvlister och stora fönsterpartier som låter dagsljuset flöda in. Den luftiga känslan och de fina originaldetaljerna skapar en varm och ombonad atmosfär.
Bostaden passar utmärkt för ett par, två studenter eller den som söker ett flexibelt boende. Det rymliga köket erbjuder gott om plats för matlagning och långa middagar med vänner – en naturlig samlingspunkt för både vardag och fest. De vackra dubbeldörrarna mellan rummen förstärker lägenhetens tidstypiska karaktär och ger samtidigt möjlighet att variera bostadens användning. Idag disponeras lägenheten med två sovrum och ett mindre vardagsrum mellan kök och sovrum. Planlösningen ger även möjlighet för stort vardagsrum med matplats, sovrum och arbetsdel. Till lägenheten hör dessutom ett rymligt källarförråd. Föreningen är trivsam och välskött. På den mysiga innergården finns utemöbler och grill under sommarhalvåret.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Karin Lekander

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Kung Oskars väg 1, 222 19 Lund
STORLEK:	74 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 047 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, grundutbud av TV och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om ca 99 kr/månad för bredband. Föreningen har gemensamt elavtal och medlemmen debiteras utefter faktiskt förbrukning med tre månaders eftersläp.
DRIFTSKOSTNADER:	Ca 5 000 kr/år (el: ca 2 300 kr/år, försäkring: ca 2 700 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens kostnader för 2 personers hushåll. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	19
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Insats procent 1,6579 % Andel av årsavgift 1,7186 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	466 906 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, kontrollerat 2026-09-08. 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:	1 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Kung Oscar
NUVARANDE ÄGARE:	Carl Wennersten, Per Hansson, Simon Wennersten, Wilhelm Wennersten














Marshall



Den luftiga känslan och de fina originaldetaljerna skapar en varm och ombonad atmosfär.





RUMSBESKRIVNING

HALL
Klinkergolv i vit/ljusgrå kulör och ljusa väggar. Infälld belysning i taket.

KÖK
Klinkergolv i vit/ljusgrå kulör och ljusa väggar. Kök från Kvik (2021) i mörkgrå kulör med vitt kakel ovan arbetsytor. Kyl/frys, induktionshäll, ugn, fläkt och integrerad diskmaskin. Infälld belysning i taket och fönster.

VARDAGSRUM/ALLRUM
Brädgolv och ljusa väggar samt infälld belysning i taket.

SOVRUM
Brädgolv och ljusa väggar samt stort fönster. Garderobsvägg. Rummet kan även användas som vardagsrum.

BADRUM
Klinkergolv och halvkaklade väggar. Handfat med kommod och wc samt badkar.

SOVRUM
Brädgolv och ljusa väggar samt stort fönster.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd.

RENOVERINGAR
Nytt klinkergolv och kök 2022. Ny spis, fläkt och kylskåp 2022. Tog fram brädgolv mellan kök och sovrum 2022.

FÖRENING OCH HUS

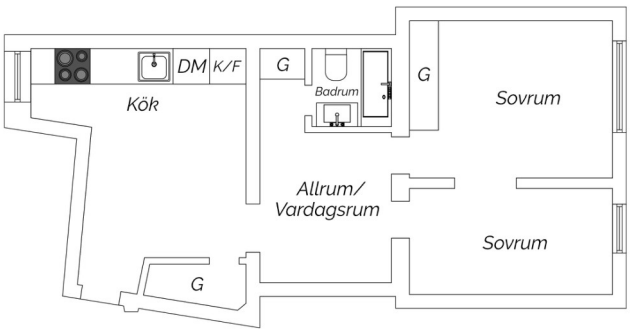
FÖRENING:	Brf Kung Oscar
BYGGÅR:	1934
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	47
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	Ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	Ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	189 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Kung Oscar köpte fastigheten 2003. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Kung Oskars väg 1, Kävlingevägen 5 och Erik Dahlbergsgatan 6. Fastigheten uppfördes 1934 och är idag klassad som kulturhistoriskt värdefull byggnad. I föreningen finns en gemensam tvättstuga belägen i källaren och utrustad med tre tvättmaskiner samt en torktumlare. Det finns även torkrum och två manglar. I källaren finns även cykelrum, hobbyrum och bastu med dusch och relaxrum som kan nyttjas fritt av medlemmarna. Föreningen har en uppväxt innergård med planteringar, träd och buskage arrangerat av professionell landskapsarkitekt. Det finns även miljöstation, cykelparkering och gemensamma sittplatser samt grill. En gång per år har föreningen en fixardag som styrelsen gärna ser stort deltagande på.
RENOVERINGAR:	1980 renoverades fasaden. 2005 genomfördes relining av avloppsstammar i kök och badrum. 2006 genomfördes ett byte av stamventiler i kök och badrum på vattenstammarna. Fönstren målades och kittades om och rötskadat trävirke på samtliga fönster och balkonger byttes. Taket sågs över, värmeanläggningen renoverades och byggdes om med datacentral för styr- och reglering av värmeanläggningen. Insidan av balkongskärmen och balkongernas bärande stålramar samt stålbalkar målades om. 2007 moderniserades hissarna. Fullständig ombyggnad av elinstallationen genomfördes med nya elstammar och jordfelsbrytare. Gemensam el infördes. 2009 renoverades innergården. 2010 genomfördes radonmätning med gott resultat. 2012 målades trapphus och kompletteringsbelysning installerades, maskiner i tvättstugan byttes, ventiler till

vattenstammarna byttes och taket sågs över.
2014 byttes belysning på gården och nya utemöbler köptes in. Balkongerna målades och källarväggar renoverades.
2014-2015 renoverades bastun.
2015-2016 installerades nya takfönster och hobbyrummet renoverades.
2016 byggdes lokal om till bostadsrätt och värmeanläggningen uppdaterades med ny fjärrvärmeväxlare och styrsystem. OVK-besiktning utfördes.
2017 avjoniserades vattnet i värmesystemet och avloppsstammarna fram till samtliga lägenheter filmades/spolades.
2018 togs dagvattenbrunnar på innergården och gatan bort samt anslöts till kommunen. Avloppsstammarna fram till några lägenheter relinades, detta görs löpande.
2021-2022 genomfördes fönsterbyte, fönsterrenovering och en översyn och ombyggnad av ventilationen i samtliga lägenheter.
2023 renoverades en hiss.
2024 installerades enskilda elmätare i varje lägenhet och nytt gemensamt elavtal upphandlades.
2025 genomfördes mindre avloppsrenoveringar.
Föreningen planerar att renovera balkongerna inom cirka 5 år och tak om cirka 10 år. I dagsläget finns inga vidare beslut tagna.
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 området råder boendeparkering. För mer information se: www.lund.se

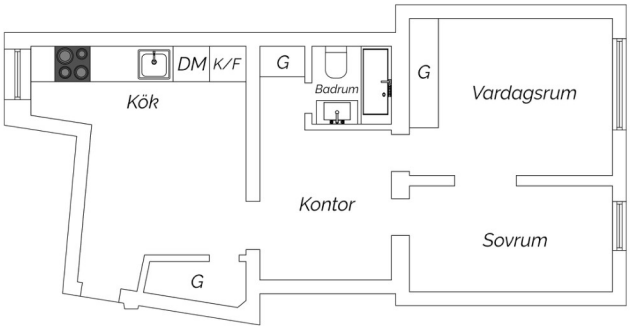
TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till TV via Tele2 och och bredband via Bahnhof.

PLANRITNING



PLANRITNING

Alternativ planlösning



Detta är ett förslag på en alternativ planlösning för att åskådliggöra bostadens möjligheter. Ansvarig mäklare och säljare kan inte garantera att förslaget är genomförbart tekniskt och ekonomiskt eller att det kommer att godkännas av föreningen.

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 (äkta) 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 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. 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 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 överlåts 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.

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 mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

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.

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

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 till trädesdatum. 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 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.

Mårtenstorget 5 22351 Lund 046-285 06 00 mail@erikolsson.se