

STORA SÖDERGATAN 28A

CENTRUM



Erik Olsson



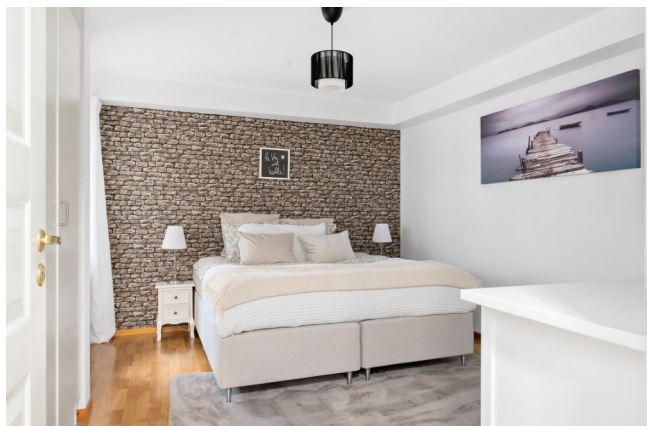
CENTRUM

Genomgångende & rymlig tvåa i attraktivt cityläge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Öppen social planlösning
Genomgående ljusinsläpp
Ljusa & fräscha ytskikt
Rymlig & lättmöblerad

VÄLKOMMEN TILL STORA SÖDERGATAN 28A

Välkomna till denna trivsamma tvåa i hjärtat av Lund! Lägenhet erbjuder en öppen planlösning med rymliga rum och genomgående ljusinsläpp som skapar en ljus och trevlig atmosfär. Njut av stilfulla ytskikt, ett kök med moderna vitvaror och goda arbetsytor. Badrummet är helkaklat och det finns gott om garderober i bostaden för förvaring. Bekvämt ligger garaget i källaren och på den trevliga innergården kan ni koppla av och umgås med grannarna. Här bor vi på centralt läge med närhet till allt vad Lund city har att erbjuda, varmt välkomna på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Karin Lekander

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Stora Södergatan 28A, 222 23 Lund
STORLEK:	52 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 984 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband. Föreningen har IMD-el. Endast den rörliga hushållselen tillkommer och debiteras enligt enskild förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	Ca 5 979 kr/år (el: ca 3 840 kr/år, försäkring: ca 2 139 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	9
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,1121 %, Andel av årsavgift 3,1121 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	495 098 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. Datum för kontroll 2025-02-12. 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 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Gyllenbo
NUVARANDE ÄGARE:	Oscar Strand Lindh
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Parkettgolv och väggar i vit tapet. Plats för avhängning och förvaring i två garderober.

KÖK

Parkettgolv och väggar i vit tapet. Köksinredning i vitt och ovan arbetsbänken i trä sitter vitt kakel. Köket är utrustat med kombinerad kyl/frys, induktionshäll, flåkt, inbyggd ugn, inbyggd mikro och diskmaskin. Öppen plantösning till vardagsrummet.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och väggar i vit tapet. Plats för soffgrupp med tillhörande möblemang och matbord för 4 personer.

SOVRUM

Parkettgolv och väggar i vit tapet samt en tegelmönstrad fondtapet. Plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang, skrivbord och förvaring i fyra garderober.

BADRUM

Ljusgrått klinkergolv och helkaklade väggar i vitt. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegel, dusch med glasvägg och handdukstork.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2024 renoverades golv i hall.

2020 lades nytt golv i vardagsrum och kök.

2018 målades alla väggar.

2013 utfördes uppfräschning av köket och nya vitvaror installerades.



FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Gyllenbo
BYGGÅR:	1993
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk, typ FTX
ANTAL LÄGENHETER:	23
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	Ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	Ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-12-09
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	189 (kWh/kvm och år)

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN: Brf Gyllenbo köpte fastigheten 1993. Till föreningen hör adresserna Stora Södergatan 28 A-B och 30 A-E.

Föreningen har en tvättstuga belägen i källaren som är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum och en mangel.

Gemensam innergård med utemöbler och grill.

RENOVERINGAR:

2009 reparerades golv och väggkakel i uppgångarna 28 A-B samt avloppsstammarna spolades.

2013 utfördes en OVK och styrenhet till hiss byttes.

2014 installeras ny värmeväxlare och undercentral. Garaget renoverades.

2015 byttes fläktsystem för gatuhuset.

2016 byttes inpasseringssystem till ett taggbaserat till portar och ett fjärrkontrollbaserat system till garagenedfart. Miljöhus målades om.

2017 renoverades innergård, balkonger spolades samt tätningsslister i fönster och fönsterdörrar byttes i lägenheter.

2018 byttes elsäkring.

2019 utfördes spolning och filmning av spillvattenledningar, ombyggnad för gemensam el samt installations av automatiska dörröppnare till garage och gård.

2020 byggdes hiss om i gatuhuset, laddpunkter för elbil installerades i garaget och torktumlare byttes.

2022 byttes cirkulationspump för varmvatten, ventiler för varmvattencirkulation byttes, fläktsystem i 28 A-B rensades, termostater på befintliga radiatorer i lägenheter byttes, vägg och betonggolv reparerades i garage samt åtgärder för oljeskiljningsbrunn utfördes i garaget.

2023 plåt för att täcka tegelgesims på gatuhuset samt

renovering av mangel.

2024 byttes frostsprängt tegel.

2024 renoverat utvändiga trappor på gårdshuset, rensning av hängrännor, taksäkerhetsförbättring och målning av fönsterbleck.

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:

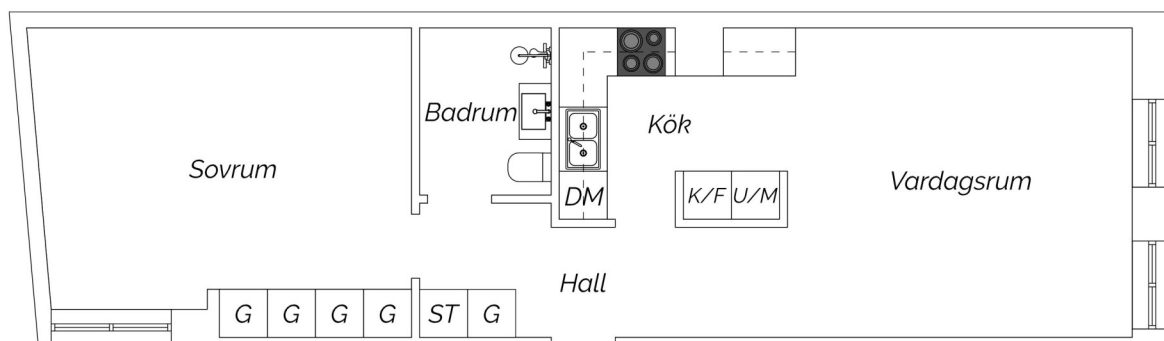
I källaren finns 21 garageplatser varav 4 är försedda med laddstolpe. Plats kan hyras till en kostnad om ca 800 kr/månad utan el respektive ca 864 kr/månad + elförbrukning för laddplats. Det finns även 2 MC-platser i garage som kan hyras till en kostnad om ca 400 kr/månad. I dagsläget finns ingen kö
2025-02-11.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och Internet via Telenor.



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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 frågar 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på 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 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. Mäklarfirmataget 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 till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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.

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

Erik Olsson

Stora Södergatan 13 22223 Lund 046-285 06 00 mail@erikolsson.se