

KNUT DEN STORES GATA 7

LUND/CENTRUM



Erik Olsson



LUND/CENTRUM

Etagevåning med balkong på bästa cityläge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Etagevåning mitt i city
Balkong med morgonsol
Upp till fyra sovrum
Dubbla badrum

VÄLKOMMEN TILL KNUT DEN STORES GATA 7

Mitt i stadspulsen på ostört läge högst upp i huset välkomnas vi av denna unika och eftertraktade etagevåning om 5 rum och kök som nu letar efter nya ägare. Vi tar hissen från markplan upp till femte våningen och möts av en alltigenom enhetlig och ljus interiör samt tilltagna fönsterpartier som skapar en härlig rymd med förtrollande utsikt över såväl takåsar som domkyrkan. På nedre plan erbjuds en rundgående planlösning med stilrent kök, spatiöst vardagsrum, renoverat badrum och ett matrum som enkelt kan göras om till sovrum om så önskas. Dessutom når vi balkongen i härligt österläge där vi mer än gärna njuter lite extra av morgonkaffet på sommarens varmaste dagar. En trappa upp når vi den mer privata delen av bostaden med tre rofyllda belägna sovrum och ytterligare ett badrum som förenklar morgonbestyren. Här finns alla förutsättningar att skapa ert egna drömhjem i lugn och trivsamt oas mitt i city. Som pricken över i:et är föreningens bastu som ligger på samma våningsplan som bostaden och garageplatsen som ingår i avgiften. Utanför porten når vi det myllrande stadslivet med närhet till det mesta Lund har att erbjuda.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Karin Lekander

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

Erik Olsson



NEDRE PLAN**HALL**

Parkettgolv och vita väggar samt plats för avhängning för ytterkläder.

KÖK

Parkettgolv och vita väggar. Vit köksinredning med grönt kakel ovan bänkskiva i mörk laminat. Köket är utrustat med kyl/frys (LG), spis med keramikhäll (Gorenje), fläkt (Franke) och diskmaskin (Bosch).

MATRUM

Parkettgolv och vita väggar. Utgång till balkong i öster.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar.

BADRUM

Svart/vit klinker och vitt kakel. Badrummet är utrustat med toalett, handfat med tillhörande kommod, spegel, handdukstork, handdukhängare och badkar.

ÖVRE PLAN**HALL**

Parkettgolv och vita väggar. Gott om plats med förvaring i garderober.

SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar. Gott om plats med förvaring i garderobstomme.

SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar samt beige fondvägg. Gott om plats med förvaring i garderob.

SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar. Gott om plats med förvaring i garderob.

BADRUM

Ljus plastmatta och ljusa väggar samt ljust halvkaklade väggar vid handfat och dusch. Badrummet är utrustat med toalett, handfat, spegel, skåp, dusch och handdukstork.

RENOVERINGAR

2019 målades väggar på övreplan och platsbyggd bokhylla installerades.

2020 renoverades badrum på nedreplan och markis installerades

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett källarförråd.











ADRESS:	Knut Den Stores gata 7
POSTNUMMER:	22221
ORT:	Lund
OMRÅDE:	Centrum
KOMMUN:	Lund
PRIS:	5 195 000 kr
AVGIFT:	5 113 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bredband, kabel-TV, IP-telefoni och bostadsrättstillägg samt en garageplats. Föreningen har gemensam el, medlemmen debiteras månadsvis en preliminär kostnad om ca 637 kr/månad som avräknas en gång årligen under kvartal 2 utefter faktisk förbrukning och sedan justeras inför nästkommande år.
ANTAL RUM:	Disponeras som 5 rum och kök enligt nuvarande planlösning, 4 rum och kök enligt föreningens information.
STORLEK:	111.5 kvm (föreningens information)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1153
LÄGENHETSNR REGISTER:	1403
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
BYGGÅR:	1984
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
BALKONG:	Ja
FÖRENING:	Brf S:t Jacob
ANTAL LÄGENHETER:	33
ANTAL LOKALER:	8
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,65434 %, andel av årsavgift 3,64108 %
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1 208 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	483 kr
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf S:t Jacob. Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening. Föreningen köpte fastigheten 1985 i samband med byggnation. De adresser som hör till föreningen är Bytaregatan 8, 10 och 12, Knut den Stores gata 3, 5, 7, 9, 11 och 13 A-G.

Bostadsrättsföreningen är en så kallad "oäkta" förening. I skattehänseende finns två typer av bostadsrättsföreningar, de som är privatbostadsföretag "äkta" och de som är ej privatbostadsföretag "oäkta". Den stora skillnaden mellan en oäkta och en äkta bostadsrätt handlar om uppskovsregler, skattesats och risk för förmånsbeskattning. För mer information angående frågorna ladda hem broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar" SKV nr 378 på www.skatteverket.se eller kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567.

Föreningens gemensamma tvättstuga är belägen på våning 2 i höghusdelen och är utrustad med tre tvättmaskiner och två torkskåp.

I föreningen finns en övernattningslägenhet belägen på våning 4 i höghusdelen. Lägenheten kan hyras till en kostnad om ca 200 kr/tillfälle (max 1 vecka). Det finns även en bastu och cykelrum som medlemmar kan nyttja kostnadsfritt.

Föreningen har också en grönskande innergård med sittmöjligheter.

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.

RENOVERINGAR:

2009-2012 installerades ny hiss i höghusdelen, ventilationsaggregat för samtliga affärer och lokaler samt ny värmepump för effektivare värmeåtervinning. Dessutom installerades nya ytterdörrar till samtliga lägenheter i höghusen, termostater till samtliga värmeelement i lägenheter byttes ut, gästlägenhet inrättades och styrelserum samt brandsäkert dokumentförråd inrättades. Även målades trapphus i höghusdelen.

2013 installerades nya ytterdörrar och entrétak till lägenheter på innergården. Dessutom målades all utvändig trä och metall samt soprum, takplattor installerades i garaget, avljusarmaturer i garaget byttes, ny frånluftsfläkt för utagsventilation i lägenheter installerades och takskjutport till garaget byttes samt målades.

2014 byggdes tvättstugan om och nya tvättmaskiner, torkskåp och mangel installerades, värmeväxlare till frånluftsventilation byttes ut och nytt plank mot grannfastigheten Gråbröder 33 installerades. Dessutom lades nytt yttertak utanför entrén till Knut den Stores gata 11.

2015 filmades och spolades samtliga avloppsledningar och plan för systematiskt brandskydd upprättades.

2016 rustades planteringar upp.

2017 byttes portautomatik ut på Bytaregatan och avloppsrör byttes i garaget samt rustades samtliga lägenheter upp med brandvarnare, filt och släckare.

2018 installerades ny källardörr med automatisk öppning, framvattenpump i värmesystemet byttes och fönster samt balkongdörrar sågs över avseende isolering och ventilation.

2020 isolerades vinden och tak över uteplats byggdes till.

2021 byttes värmeväxlare till fjärrvärmesystemet.

Renoverades affärslokalerna för Lagerhaus och Naturkompaniet.

2022 genomfördes byte av belysning inomhus och nödbelysning.

Föreningen planerar att renovera taket på lågdelen och i samband med detta, installera solceller, genomföra en balansering av faser i elsystem, byte av el i övriga affärslokaler och installera central brandvarning i samtliga ytor under 2023.

Föreningen planerar även att sätta nytt plank mot Knut den stores gata, måla yttre ytor och att installera laddstationer för elbilar under 2024. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING: I föreningen finns 42 garageplatser och 6 parkeringsplatser samt 1 MC-plats. Till samtliga lägenheter hör en garageplats. Extra garageplats/parkeringsplats kan hyras till en kostnad om ca 844 kr/månad. Kösystem tillämpas.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till kabel-TV via och fiberoptiskt bredband via Telia.

ÄKTA FÖRENING: Nej

TILLÅTER FÖRENINGEN Nej

JURIDISK PERSON SOM KÖPARE:

TILLÅTER FÖRENINGEN Nej, personen som köper ska permanent bo i

DELAT ÄGANDE: lägenheten.

ÄGER FÖRENINGEN Ja

MARKEN:

DRIFTSKOSTNAD: med 4 personer i hushållet

FÖRSÄKRING: 3 480 kr/år

SUMMA: 3 480 kr/år

ENERGIDEKLARATION: Utförd 2022-04-25

ENERGIKLASS: D

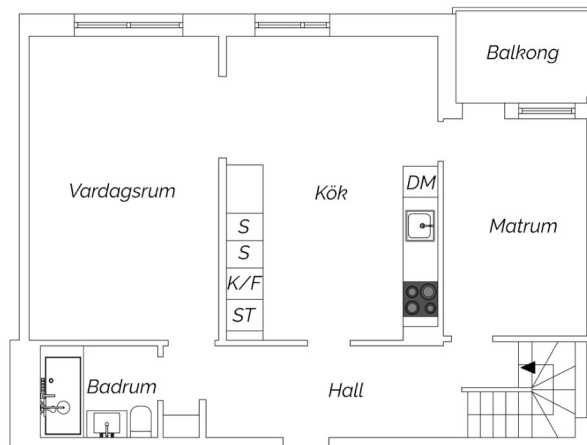
ENERGIPRESTANDA: 94 (kWh/kvm och år)

TILLTRÄDE: Enligt överenskommelse



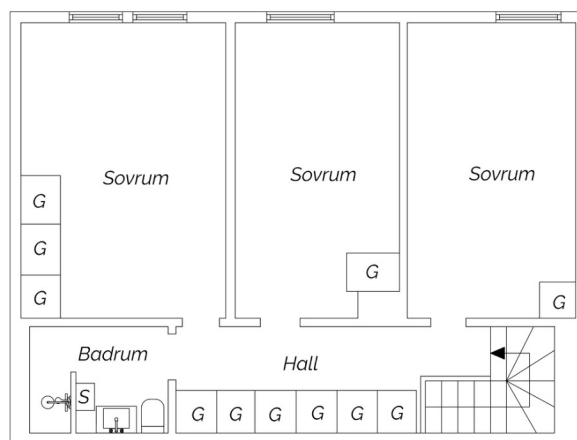
ENTRÉPLAN

Nedre plan



ÖVRE PLAN

Övre plan



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Välj med omsorg

Det är viktigt att välja mäklare med största omsorg. Vi finns här för att svara på alla frågor om dagens bostadsmarknad och hur man kan tänka för att öka sina chanser för en lyckad bostadsaffär.

Kontakta din lokala mäklare för att ta reda på hur du kan göra en riktigt god affär.

0771-551 000

MÅKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

Mäklaren ska ta till vara på 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 Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "lägenhet", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

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.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (ähta) 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 ähta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en bostadsrättsförening betraktas som ähta 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

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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.

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 ÖVERLÅTS 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 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.

VIKTIG INFORMATION OM KÖP

I den här bostadsbeskrivningen har du kunnat läsa om den bostad du nu varit på visning av. Du har därmed sett ett exempel på hur vi presenterar de bostäder vi förmedlar. Du minskar risken i din bostadsaffär om du förbereder din egen försäljning redan medan du letar ny bostad. Otryggheten att tvingas sälja i en sämre marknad minskar om du kan genomföra din egen försäljning så snabbt som möjligt i samband med att du köpt nytt. Vi har anställda fotografer som är experter på att förmedla det bästa med just din bostad. Vi har ett stort spekulantregister som dagligen uppdateras och matchas mot intressanta bostäder. Detta unika kontaktnät innebär att vi har ett stort försprång när det gäller att locka potentiella köpare till våra visningar. När vi säljer en bostad jobbar vi dessutom enligt vår väl beprövade Erik Olsson-metod, som hjälper dig att få bäst betalt för din bostad.

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 administrationsersättning på 30% av annonspriset vid annonsering på Hemnet.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkla från tillträdesdatum. 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.

Erik Olsson

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