MOHV

3:A KUNG OSKARS VÄG 9B

CENTRUM

WE LIKE TO MOHV YOU.

MÄKLARFÖRETAGET MOHV

KUNG OSKARS VÄG 9B
3:A CENTRUM

PRIS: 3 395 000 kr
Avgift: 5 177 kr/mån Inkl värme, VA, kabel-TV, bredband & el
Boarea: 100 kvm
Areakälla: faktisk uppmätn norm SS 021053
Våning: 5 av 5 **Hiss:** Ja

På ett av Lunds allra bästa lägen, längs med de åtråvärda Kungagatorna, finner vi denna charmiga våning med tydlig vindskaraktär. 100 kvadratmeter i en modern och tilltalande planlösning. Stabil förening med god ekonomi och de stora renoveringarna bakom sig. Hushållselen ingår i avgiften!

FRÅGA MIG GÄRNA!
I samband med din bostadsaffär kommer det att dyka upp frågor. Ofta redan tidigt i processen. Då kan det vara bra att stämma av med någon som verkligen kan svaren. Det kan jag.

Oavsett fråga är du välkommen att höra av dig. Våga fråga!

0766-455 701

Reg. Fastighetsmäklare
michael.wisting@MOHV.se

PLANSKISS

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

RUMSBESKRIVNING

På ett av Lunds allra bästa lägen, längs med de åtråvärda Kungagatorna, finner vi denna charmiga våning med tydlig vindskaraktär. Hissen tar oss högst upp i detta vackra hus från 1931 och bjuder in till en bostad utöver det vanliga. När ni ser lägenhetens vackra vitsåpade brädgolv, höga fotlister, synliga bjälkar och bevarade spegeldörrar förstår ni snabbt varför. Ovanligt nog i en 30-talsfastighet är planlösningen både social och modern med kök och vardagsrum i fil medan badrum och de båda sovrummen ligger längre in i bostaden. Köket är delvis uppdaterat med nyare maskinell utrustning men mycket av de charmiga platsbyggda skåpen finns kvar. Badrummet är helkaklat i vitt och inrett med både badkar och tvättpelare. Genom hela bostaden flödar ett vackert ljus in genom fönstren, mycket tack vare att vi befinner oss på femte våningen. Detta medverkar också till att lägenheten är väldigt tyst trots det centrala läget.

Bostaden ligger bara ett stenkast från Centralstationen, den framtida spårvagnen och sjukhuset. På kort promenadavstånd nås även Lunds utbud av restauranger, butiker och kulturliv. I föreningen finns en trevlig innergård med grillplats och gemensamma utemöbler. Välkommen!

HALL
Väl tilltagen hall som med fördel inreds med ett större möblemang. En öppen klädkammare finns för avhängning, men möjligheterna att skapa mer förvaring är goda. Det vitsåpade brädgolvet tillsammans med de bredspacklade väggarna ger direkt ett tilltalande intryck.

VARDAGSRUM
Mysigt och lättmöblerat sällskapsrum med fantastisk karaktär tack vare de framträdande vindsbjälkarna och övriga originaldetaljer. Vackert fönsterparti med utsikt över villakvarteren. Vitsåpade trätiljor och släta ljusa väggar.

KÖK
I anknytning till vardagsrummet ligger det rymliga köket där samma charmiga golv sätter känslan. Köket har försiktigt fått sig en uppdatering med nyare vitvaror, ytterligare förvaring och bänkyta utan att förta den gamla känslan som de vackra originalskåpen ger. Det är ovanligt att se ett så stort kök i denna typ av fastighet där både matsalsbord och effektiv förvaring får plats. Fönstret som vetter mot väst har en imponerande utsikt. Dessutom har man sparat det gamla skafferiet där alla syltburkar i världen får plats.

SOVRUM 1
Det större av de båda sovrum är inrett med parkettgolv och ljusa sobra väggar, stort nog för både dubbelsäng, nattduksbord och ett skrivbord. Här består förvaringen av en fristående garderob tillsammans med en inbyggd sidovindsgarderob.

SOVRUM 2
Även detta sovrummet håller god storlek och är inrett på samma sätt med parkettgolv och ljusa släta väggar. En fristående garderob med speglar ger effektiv förvaring.

BADRUM
Yteffektivt och helkaklat badrum i tidlös färgsättning inrett med egen tvättpelare och inkaklat badkar. Gott om förvaring i form av både kommod och väggskåp. WC, handfat och handdukstork.

Lägenhet

Lägenhetsnr: 1043 (1401)
Våningsplan: 5 av 5
Allmänt om lägenheten: Säljaren disponerar två förråd på samma våningsplan och ett källarförråd.
Enligt lägenhetsförteckningen är bostaden registrerad som 98 kvm, men uppmätt av fackman till 100kvm 2019-01-16.

Garageplats finns att hyra i grannföreningen Brf Opalen för 1061kr/mån. Boendeparkering i området råder.

Fördelningstal i föreningen är 3,8804. Föreningen har inte angett om andelstalet avser lägenhetens andel av den totala insatsen till föreningen eller om det avser lägenhetens andel av årsavgifterna.

Byggnad

Byggnadstyp: Flerbostadshus
Byggnadsår: 1931
Uppvärmning: Fjärrvärme
Ventilation: Självdrag

Förening

Namn: Brf Nyhem
Adress: Kung Oskars väg 9A
Allmänt om föreningen: Brf Nyhem bildades 1931 och består av 47 bostadsrätter samt två lokaler med adress Kung Oskars Väg 9A-B och Spolegatan 24. Ekonomisk förvaltning sköts av RB Ekonomi. För ytterligare information, se föreningens hemsida www.brfnyhem.se.

GEMENSAMMA UTRYMMEN
I källaren, med ingång från gården, finns tvättstuga med 2 tvättmaskiner, en mangel, en torktumlare, torkskåp och torkrum. Föreningen har även ett verkstads/hobbyrum för medlemmarna att nyttja. Till varje lägenhet hör minst 2 stycken förråd, ett i källaren och ett på vinden. Numret på förråden skall vara desamma som lägenhetsnumret. Föreningen har inga egna parkeringsplatser, boendeparkering finns i området.

KABEL-TV OCH BREDBAND
Kabel-tv via Com Hem ingår i avgiften.
Bredband via Perspektiv Bredband (100 Mbit/s) ingår i avgiften.

BYGGNADERNAS SKICK
Vatten- och avloppsstammar: Nya avlopp och tappvattenstammar samt renovering av badrum 1991-92. Spolning avloppsstammar 2011.
El: Nya elstammar samt utbyte av samtlig el i fastigheten (även lägenheter) 1997.
Tak: Omläggning av tak 1986, målning 2010.
Fasad: Putsades 1998/99.
Fönster: Renovering samt påföring av 3-glas 1997. Utvändig målning 2007.
Uppvärmning: Byte av värmestammar, värmecentral, värmeväxlare och element 1997.
Balkonger: Renoverades 2016.
Tvättstuga: Ny tvättmaskin 2014 samt ny torktumlare 2016.
Innergården: Renoverades 2014.

PLANERADE RENOVERINGAR
Trapphusen, fönster och dörrar planeras att renoveras de närmsta åren vilket ryms inom budget. För mer information se föreningens underhållsplan på brfnyhem.se.

EKONOMI
Det finns planer på att höja avgiften med 1-2% i kvartal 2 eller 3. Belåningsgraden i föreningen är dock endast 3500kr/kvm. Föreningen tar ut en pantsättningsavgift och en överlåtelseavgift som betalas av köparen. Mer info om föreningens ekonomi finns i senaste årsredovisningen på MOHV.se.

ÖVRIGT
Föreningen godkänner delat ägande med max tre delägare. Den som ska bo i lägenheten måste äga minst 10 %. Samtliga måste vara över 18 år. Juridiska personer godkänns ej.

Ovanstående uppgifter är inhämtade av berörd förening 2019-01-31. Spekulanter uppmanas att kontrollera dessa uppgifter med föreningen samt uppgifter rörande kommande renoveringar och eventuella avgiftsförändringar.

Ekonomi

Pris: 3 395 000 kr
Pantsättning: Bostadsrätten är pantsatt. Inga lån att överta.
Avgift: 5 177 kr/mån Inkl värme, VA, kabel-TV, bredband & el
Driftskostnad: 2 000 kr/år med 2 personer i hushållet.
Försäkring: 2 000 kr
Kommentar till driftskostnad: Hushållselen ingår i månadsavgiften!
Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad – kontakta ansvarig mäklare som erbjuder detta.
Energideklaration: Energideklaration är utförd 2008-05-29 med energiprestanda på 158,00 kWh/kvm och år. Energiklass -. Kontakta mäklaren för mer information.
Ägarens namn: Andreas Enborg, Anna Enborg

KÖPAR**INFORMATION**
BOSTADSRÄTT

Finansiering av bostadsköpet
Ansvarig fastighetsmäklare kommer att efterfråga ett lånelöfte och kontaktuppgifter till din/er bankman. Saknar du ett giltigt lånelöfte så hjälper vi gärna till att förmedla kontakt med en bank så att du kan delta vid en eventuell budgivning. Fastighetsmäklaren erbjuder vidare att upprätta en skriftlig och individuell boendekostnadskalkyl. Fråga ansvarig fastighetsmäklare för mer information.

Budgivning
Om det finns flera intressenter till samma objekt tillämpas normalt budgivning, då slutpriset kan komma att avvika från utgångspriset. Berätta om dina önskemål kring tillträdesdag, besiktning och eventuella lånevillkor, som t.ex. försäljning av din nuvarande bostad, i samband med att du lägger bud. Fastighetsmäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare och får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Det finns enligt lag inga bestämda regler för hur en budgivning ska gå till, den kan ske på många olika sätt. Säljaren bestämmer i samråd med fastighetsmäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Fastighetsmäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen och ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Säljaren har enligt lag fri prövningsrätt, det vill säga säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formen för budgivningen eller helt avbryta den. Säljaren behöver inte sälja till den som lagt det högsta budet och är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i annons eller på annat sätt marknadsförts under försäljningen.

MOHV tillämpar vanligtvis så kallad öppen budgivning, vilket innebär att samtliga inkomna bud redovisas öppet. Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lagt bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen
Att en spekulant har lagt det högsta budet ger inte honom eller henne rätt att få köpa. En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. En spekulant som inte har lagt något bud kan inte räkna med att få fortlöpande information om hur budgivningen och försäljningen fortskrider. En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lagts eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Fastighetsmäklaren måste alltid vidarebefordra bud
Till dess att ett köpeavtal är undertecknat av både säljare och köpare och utvändat måste fastighetsmäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte fastighetsmäklaren göra. MOHV råder därför säljare och köpare att teckna köpeavtal så snart budgivningen är avslutad.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning
En spekulant har inte rätt till annan information än den att han eller hon inte fått köpa. Fastighetsmäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas senast på tillträdesdagen till säljaren och slutgiltig köpare med namn och kontaktuppgifter till samtliga budgivare. Budgivare kan därför inte vara anonyma. Dock kan en spekulant lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut.

Undersökningsplikt
Inom juridiken skiljer man mellan fast och lös egendom. En bostadsrätt är att betrakta som lös egendom. Av den anledningen regleras köpet av Köplagen. Paralleller dras också till 4 kap. jordabalken vad gäller hur felreglerna bör tolkas.

Utgångsläget är att du köper bostadsrätten "i befintligt skick" med den utrustning och det slitage som finns. Det innebär att du efter köpet inte kan klaga på att exempelvis en äldre spisfläkt inte fungerar. Som köpare får du inte åberopa fel som du antas ha känt till vid köpet eller vad som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning. Det innebär att felet inte ska kunna misstänkas utifrån de förutsättningar som finns mot bakgrund av bostadens ålder och skick. Inte heller ska felet ha kunnat upptäckas vid en ordentlig genomgång av bostadsrätten. Detta gäller även om någon undersökning inte genomförts! Upp till två år efter köpet ansvarar säljaren således för fel som har funnits vid köptillfället, men som inte gått att upptäcka vid en noggrann besiktning eller som köparen inte kan haft fog att förutsätta med tanke på bostadens ålder, skick och konstruktion. Undantagsvis kan säljarens ansvar sträcka sig i tio år. Köparen uppmanas av säljaren och fastighetsmäklaren att noggrant undersöka bostadsrätten, från ytterdörr till fönster. Ta gärna hjälp av en sakkunnig person.

Mäklaren tillhandahåller stadgar och senast tillgängliga årsredovisning och du uppmanas att läsa igenom dessa handlingar. Där får du en bra inblick i föreningens ekonomi. Kontrollera även direkt med föreningen om eventuella kommande större reparationer, omläggning av lån etc. som väsentligt kan påverka bostadsrättens framtida årsavgift.

Som köpare uppmanas du även att kontrollmäta boarean. Särskilt i äldre byggnader kan den angivna arean avvika, på grund av gamla mätnormer, i förhållande till dagens norm. För mer info, kontakta din fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarens ansvar
Fastighetsmäklaren har inget strikt ansvar för lägenhetens skick. Fastighetsmäklaren kan dock bli ansvarig exempelvis om han eller hon känt till eller misstänkt ett fel, men inte informerat om det. Fastighetsmäklarens roll är att förmedla säljarens och föreningens information, och ska enligt lag verka som opartisk mellanhand, ge parterna råd och upplysningar, verka för att säljaren lämnar köparen uppgifter av betydelse samt verka för att köparen före köpet undersöker bostadsrätten.

Vad ingår i köpet
Om inget annat sägs i objektsbeskrivningen ska det som är fast monterat och som inte uppenbarligen är personliga tillhörigheter anses ingå i köpet. Exempel på detta är inbyggd mikrovågsugn, vitvaror, fastmonterade garderober, badrumsinredning som är fast monterad samt hatthylla. Paralleller dras till Jordabalkens regler. För att undvika konflikter är det lämpligt att frågorna regleras skriftligt i köpeavtalet med tillhörande objektbeskrivning. Sådana skriftliga förbehåll och avtal om fastighets- och byggnadstillbehör gäller alltid före Jordabalkens regler, då dessa inte är tvingande.

Avtalsskrivning
Fastighetsmäklaren upprättar samtliga nödvändiga köpehandlingar och går igenom dessa med parterna, vanligtvis sker avtalsskrivningen på fastighetsmäklarens kontor.

Handpenning
Köparen skall normalt sett betala en handpenning efter avtalsskrivningen, vanligen 10 % av köpeskillingen. Handpenningen deponeras på fastighetsmäklarens klientmedelskonto, tills dess att alla villkor i avtalet är uppfyllda som t.ex. låneklausul, medlemskap i föreningen etc. När villkoren i avtalet är uppfyllda är det mäklarens skyldighet att redovisa handpenningen till säljaren.

Tillträde
Parterna träffas på fastighetsmäklarens kontor eller på köparens bank, där slutbetalning görs. Fastighetsmäklaren upprättar dessförinnan en avräkning där det framgår vad som betalats, återstår att betala samt eventuell reglering av månadsavgiften. Fastighetsmäklaren överlämnar även en journal över utfört arbete i förmedlingen av objektet. Vid tillträdet får köparen även nycklar, portkod m.m.

Överlåtelseavgift/pantsättningsavgift
Båda parter svarar strikt för respektive avgifter/kostnader av typ medlemsavgift, expeditions- , överlåtelseavgift och liknande, som debiteras av föreningen på grund av föreliggande överlåtelse. Överlåtelseavgiften är en engångsavgift som max får uppgå till 2,5 % av ett prisbasbelopp. Pantsättningsavgiften får max uppgå till 1 % av ett prisbasbelopp och kan tas ut av köparen för varje lån som tas med bostadsrätten som säkerhet. Avgifterna framgår av föreningens stadgar.

MICHAEL PÅ **MOHV**

SE MINA PERSONLIGA reco.se REKOMENDATIONER

Mitt namn är **Michael Wisting** och jag är fastighetsmäklare på MOHV, ett modernt mäklarföretag med fokus på kundnytta genom flexibla lösningar. Jag är ansvarsförsäkrad, registrerad hos FMI och **ansvarig mäklare** för den här försäljningen.

0766-455 701

Går du själv i **säljtankar?** Oavsett var du befinner dig i ditt kommande bostadsbyte skulle jag vilja träffa dig för ett personligt möte.

Kontakta mig för en **KOSTNADSFRI VÄRDERING** även om du inte ska sälja just nu.

Michael Wisting
Reg. Fastighetsmäklare
michael.wisting@MOHV.se