

Tidlös elegans med modern komfort



BJURFORS

LUND - CENTRUM

KUNG OSKARS VÄG 3

LUND - CENTRUM

LUND

Kung Oskars Väg 3

UTGÅNGSPRIS	2 850 000 kr
AVGIFT	1 552 kr/mån*
ANTAL RUM	1.5
BOAREA	42 kvm
BYGGÅR	1931
VÅNINGSPLAN	2
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme och vatten. I avgiften tillkommer de obligatoriska tilläggen för kabel-TV på 80kr/mån, bredband på 100kr/mån samt trappstädning på 65kr/mån.



ANSVARIG MÄKLARE

Joel har jobbat som mäklare på Bjurfors sedan 2016 och har under åren skapat sig en god lokalkännedom och ett brett kontaktnät av säljare och köpare. Han trivs i högt tempo och har via sitt förflutna på fotbollsplanen blivit en målmedveten mäklare med mycket driv. Joels fokusområde är bostadsrätter i Lunds tätort.

JOEL TINGFORS

Fastighetsmäklare / Partner
0701-64 19 21
joel.tingfors@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till Kung Oskars väg 3 - en charmig och välplanerad 1,5:a om 42 kvm med det lilla extra, belägen i kungakvarteren mitt i hjärtat av Lund. Här bor du i en genomgående och trivsamt bostad där klassiska originaldetaljer möter moderna inslag - en perfekt kombination av stil och funktion.

Bostaden bjuder på ett fantastiskt ljusinsläpp tack vare det vackra burspråket i det stora sällskapsrummet, som enkelt rymmer både soffgrupp och matbord. Den höga takhöjden förstärker den luftiga känslan och skapar ett hem att trivas i.

Det praktiska köket erbjuder gott om arbetsyta och förvaring samt en trevlig matplats vid fönstret - perfekt för såväl vardag som middag med vänner. I anslutning till hallen ligger en rymlig sovalkov med plats för dubbelsäng, vilket gör bostaden mycket funktionell.

Detaljer som spegeldörrar, fräsch inredning och belysning i både skafferier och klädkammare visar på en genomtänkt helhet där både estetik och vardagskomfort prioriterats.

Bostadsrättsföreningen är stabil och välskött med mycket god ekonomi, vilket möjliggör en låg månadsavgift - en extra trygghet för dig som köpare.

Läget är svårslaget: med universitetet, biblioteket, LTH, centralstationen och flera av Lunds vackra parker inom bekvämt gångavstånd har du allt du behöver runt hörnet.

Det här är en bostad som måste upplevas på plats - varmt välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.























Fakta om bostaden

Kung Oskars Väg 3, Lund
Utgångspris: 2 850 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 24 LUND KOMMUN.

Skattesats 32.71%

ADRESS

Kung Oskars Väg 3, 22240 Lund

VÅNING

2 av 5.

ANTAL RUM

1.5 rum och kök.

BOAREA

42 kvm.

Areakälla: Areakälla enligt bostadsrättföreningen

Bostadsrätten är registrerad som 1 r.o.k enligt lägenhetsregistret men disponeras idag som 1,5 r.o.k

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

EKONOMI

Avgift 1 552 kr/månad.

I avgiften ingår värme och vatten. I avgiften tillkommer de obligatoriska

tilläggen för kabel-TV på 80kr/mån, bredband på 100kr/mån samt trappstädning på 65kr/mån. Andel av årsavgift: 2.001% Andel i föreningen: 2.001% Överlåtelseavgift: 1 000 kr Överlåtelseavgift betalas av: köparen Pantsättningsavgift: 400 kr Bostadsrätten är inte pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: ej utförd

Energiklass: Ej utförd

Energiprestanda: Saknas

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

92 341 kr.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beräkningen är gjord och baseras på senaste tillgängliga årsredovisningen. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Det finns en innergård i söderläge med

gemensamma sittplatser och grill. Gemensamt finns tillgång till sex stycken balkonger i föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Nybo, org.nr. 745000-1164

Föreningen Brf Nybo är bildad 1931 och består av 31 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningens adresser är Kung Oskars väg 3 samt Erik Dahlbergsgatan 5.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 31

Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.

Tillåter delat ägande: Föreningen godkänner delat ägande (minst 10%) (Kontrollerat 2025-07-15).

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar gäller fullvärde. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej, får tecknas av den individuella medlemmen (Kontrollerat 2025-07-15).

FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningen sköter sin egen ekonomiska förvaltning

Det finns inget beslut på kommande avgiftshöjningar, eventuellt 2026.

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

1990 byte tappvattenstammen.
1993/2000 renovering av tak.
1997 renovering av trappuppgångar.
1997 omläggning av el.
1998 renovering av föreningens balkonger.
2008 renovering av fastighetens avloppsstammar enligt Proline-metoden.
2013-2014 målning av samtliga fönster utvändigt.
2016 målning samt viss renovering av balkongerna. Ny tvättmaskin.
2022 Ny fiberanslutning
2022 Ljudisolerande glas i samtliga innerrutor mot Kung Oskars väg
2024 Utfördes tak- och fasadrenovering, nya takfönster installerades och ytskikten i trapphuset renoverades. Skorstenarna fogades om och försågs med ny plåt och regnskydd.
2024 Målning av samtliga fönster, balkongdörrar, ytterdörrar mot Kung Oskars väg, Erik Dahlbergsgatan samt mot innergården.

Planerade renoveringar:
Föreningen följer en underhållsplan och näst på tur är renovering av ytskikt i trapphus, men är lite tagna efter den omfattande renoveringen 2024, så det dröjer nog något år till (Kontrollerat 2025-07-15).

BYGGNAD

Byggår: 1931

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Till bostaden hör ett vinds- och ett källarförråd.

RENOVERINGAR LÄGENHETEN

2022 Inrättande av sovalkov i hallen
2022 Ny vägg i pärlspont mellan tambur och sovalkov
2022 Flytt av strömbrytare till badrum
2022 Inredning med hyllor i tamburen
2021 Byggnation av kökskåp, arbetsyta och sittbänk i köket
2021 Målning av tak och väggar i vardagsrum och tidigare hall

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

BILPLATS

I området råder boendeparkering.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

I föreningen finns en tvättstuga med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkrum med avfuktare. Tvättstugan är belägen i källaren. Det finns cykelparkering under tak på gården. Varje lägenhet har ett källarförråd och ett vindsförråd.

TV OCH INTERNET

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och bredband via Halebop (Telia) 1000Mbit (Kontrollerat 2025-07-15).

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Ovanstående information har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.

NUVARANDE ÄGARE

Stefan Johansson, Sofia Johansson, Erika Johansson

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN. Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.

De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

TÄNK PÅ. Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri prövningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallat dolt bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.



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. 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. 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 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.

AVTALSFRIHET. Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om

ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna - en boendekostnadskalkyl - ta kontakt med ansvarig mäklare.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE. Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök bjurfors.se för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO. När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på boneo.se, för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors och inte till den enskilde fastighetsmäklaren.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

• BESIKTNING

Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr
Enspecta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500-650 kr

• FLYTTSTÄDNING

HomeMaid: Ersättning 5 kr per kvadratmeter.
Adexia: Ersättning 10% av fakturerat belopp.

• FLYTTHJÄLP

Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.

• HEMNET

Annonsering Bas: 600 kr
Annonsering Tilläggsprodukt: 10-30 %

• BONEO

Annonsering: 600-1 550 kr

• REBEL ELHANDEL

Ersättning 100 kr

• SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING

Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring

• SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN

Ersättning 400 kr

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarföretag. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köpklara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

Välkommen ett steg upp.

lundvaster@bjurfors.se | bjurfors.se



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors