

Toppläge i centrala Lund, utsikt över stadens siluett



BJURFORS

LUND - CENTRUM

BYTAREGATAN 7

LUND - CENTRUM

LUND

Bytaregatan 7

UTGÅNGSPRIS	7 995 000 kr
AVGIFT	6 366 kr/mån*
ANTAL RUM	5
BOAREA	114 kvm
BYGGÅR	1959-1960
VÅNINGSPLAN	5
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (grundutbud), bredband och bostadsrättstillägg.



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
0701-641921
joel.tingfors@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till en unik möjlighet att förvärva en rymlig och elegant femrummare om 114 kvm på attraktiva Bytaregatan 7 - mitt i hjärtat av Lund. Här bor du högst upp i huset på våning 5 av 5, med ett fantastiskt läge där blicken sveper över stadens takåsar och vidare mot Lunds ikoniska domkyrka. Utsikten är lika hänförande som den är svårslagen.

Bostaden präglas av ett generöst ljusinsläpp från stora fönsterpartier i flera väderstreck, vilket skapar en luftig och inbjudande atmosfär genom hela hemmet. Planlösningen erbjuder fem väl disponerade rum med gott om plats för både familjeliv och sociala tillställningar. Vardagsrummet är ljust och rymligt med utgång till balkong i soligt västerläge.

Köket, som smakfullt renoverades 2018, är ett riktigt drömkök för den matlagningsintresserade. Här finner du exklusiva materialval och moderna lösningar, såsom dubbla kyl- och frysskåp, diskmaskin, vinkyl samt inbyggd kaffemaskin - allt noggrant utvalt för att kombinera funktion med stil.

Bostaden erbjuder flera rofyllda sovrum, gott om förvaring samt både badrum och separat WC, vilket ger hög komfort i vardagen. Den välskötta föreningen har god ekonomi, vilket skapar trygghet för dig som köpare.

Läget är svårslaget - här bor du med direkt närhet till Lunds breda utbud av restauranger, caféer, butiker och service. För pendlaren är läget optimalt med gångavstånd till centralstationen. Dessutom erbjuds smidig och prisvärd parkering på innergården.

Detta är ett hem för dig som söker något utöver det vanliga - ett boende med både karaktär, komfort och ett av Lunds bästa lägen.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.



















“

Bostaden präglas av ett generöst ljusinsläpp från stora fönsterpartier i flera väderstreck, vilket skapar en luftig och inbjudande atmosfär genom hela hemmet.

















Fakta om bostaden

Bytaregatan 7, Lund
Utgångspris: 7 995 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 179 LUND KOMMUN

Skattesats 32.712 %

ADRESS

Bytaregatan 7, 222 21 Lund

VÅNING

5 av 5.
Våningsplan 5 av 5.
Hiss finns.

ANTAL RUM

5 rum och kök varav 3 sovrum.

BOAREA

114 kvm.
Areakälla: Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen

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 6 366 kr/månad.
I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (grundutbud), bredband och bostadsrättstillägg.

Andel av årsavgift: 0.8195 %
Andel i föreningen: 0.8195 %
Överlåtelseavgift: 1 480 kr
Överlåtelseavgift betalas av: säljaren
Pantsättningsavgift: 592 kr
Bostadsrätten är pantsatt.
Reparationsfond: 1 146 kr

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden utöver månadsavgift 37 kr/månad, fördelas enligt följande:
Hushållsström: 37 kr

Driftskostnader och elförbrukning är inhämtade från säljaren och bör endast ses som en uppskattning. Kostnaden kan variera och baseras på förbrukning och avtal.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd
Energiklass: E
Energiprestanda: 134 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

283 459 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.

BALKONG

Balkong finns.
Balkong i soligt sydvästläge.

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Takterrasser med sittmöbler finns högst upp i uppgångarna på Knut den Stores Torg 1B och Bytaregatan 7. Instruktioner för användandet av takterrasserna finns på hemsidan. Takterrasserna ska lämnas väl avstädade efter nyttjande. Möblerna får ej flyttas.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Knutsgården, org.nr. 745000-2055

Brf Knutsgården består av 81 bostadsrätter samt ca 15 bostadsrättslokaler. Föreningen bildades 1959. Ekonomisk förvaltning genom HSB. Föreningen är en äkta förening.

HSB medlemskap

I samband med överlåtelse i en HSB-förening måste förvärvaren ansöka om medlemskap i HSB Skåne. HSB Skåne tar i samband med detta ut en andelsavgift per medlem + en medlemsavgift per hushåll.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 81

Andrahandsuthyrningspolicy:

Andrahandsuthyrning tas beslut i varje enskilda fall, ansökan måste göras och en avgift tas ut.

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

Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande men vill att den boende ska stå på åtminstone 10 %.

Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare. Dock tillåter de att en juridisk person köper en av föreningens Brf-lokalerna.

FÖRSÄKRINGAR

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Kollektivt bostadsrättstillägg till samtliga bostadsrätter ingår i föreningens försäkring. Gäller ej kommersiella bostadsrätter.

FÖRENINGENS EKONOMI

I dagsläget finns inga beslutade avgiftsförändringar, en avgiftsförändring sker dock sannolikt 1 januari 2027 (kontrollerat 2026-02-24).

Förvaltning:

HSB är ekonomisk förvaltare.

SBC är teknisk förvaltare.

PLANERADE OCH UTFÖRDA

RENOVERINGAR

Utförda renoveringar:

2026 Relining av gjutjärnsrör plan 1

2025 Övergång till gemensam el (IMD)

2025 Lagning av socklar

2023-2025 Förbättringsmålning av vita fönster plan 1 o 2

2024 Lagning av kopparen på skärmtaken

2024 Översyn av stammar plan 2 till plan - 1 planeras

2024 Översyn av tvättstugorna

2024 Lagning taket piskbalkongen 1 D, Tätning av fönstren plan 3-5, utsidan med plåtlist

2023 Yttre skärmtak, belysningen under skärmtak, översyn av armaturen under skärmtaken

2023 Förlikning träffad med konkursboet efter fönsterentreprenören

2023 Översyn av pumpgröpar och

justering av avloppsrör

2022 Socklar

2022 Elsäkerhet

2022 Balkongbyte mot Bangatan

2021 Uppgradering av värmeväxlaren, energiåtervinning av frånluften från fläktarna.

2021 Elsäkerhetsutredning

2020 Byte av grindarna intill gården

2019 Rensning kanaler, injustering ventilation

2019 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

2019 Byta grindarna in till gården. Måla entrépartier och skärmtak.

2018 Fönsterrenovering. Renovering tegelbalkar. Takfoten renoverades samtidigt.

2018 Renovering av kontoren på plan 1 och 2 samt kontorsingången, plan 1, Bytaregatan 9.

2018 Nytt låssystem för alla allmänna dörrar.

2016 "Vitmalade fönster" plan 1 och 2.

2016 Anbringande av takterrass.

2016 "Kramlor" dvs. sammanhållande element mellan ytterväggarnas två skalmurar, samtliga ytterväggar.

2014 Teakfönster och teakdörrar plan 1.

2011 genomförde föreningen ett fullständigt stambyte i fastigheten och samtliga badrum renoverades i samband med detta.

2011 Jordfelsbrytare.

2011 Stammar.

2004 Säkerhetsdörrar.

Planerade renoveringar (hämtat från hemsidan 2026-02-24):

Föreningens underhållsplan som uppdateras årligen.

Nedan listas några åtgärder som diskuteras:

Skyfallssäkring av gården, Ökad skyfallssäkring, anbud har infordrats Översyn av sopstationen sker i samband med skyfallssäkringen

Byte av fläktar till lokaler, sker kontinuerligt

Målning av fönster och dörrar inkl tätning av fönstr avslutas omkring sep 2026

Översyn av taken - piskbalkongerna har anbud infordrats. Betr huvudtaget har översiktligt anbud infordrats för genomförande 2027

Eventuell renovering av hiss i 1 A

För fler planerade och utförda renoveringar, se senaste årsredovisning.

BYGGNAD

Byggår: 1959-1960

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Till bostaden hör ett källarförråd

RENOVERINGAR LÄGENHETEN

2016 Nytt golv och målning sovrum

2018 Renovering kök, matrum, vardagsrum, hall. Nya golv, ommålning

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

BILPLATS

Parkeringsstillstånd kan lösas mot en avgift om 500 kr/år. Ett parkeringsstillstånd per bostadsrätt (gäller ej de bostadsrätter som är belägna i källaren) beviljas och parkering får ske i mån av plats. I övrigt se föreningens hemsida.

Till varje lägenhet hör även ett gästparkeringsstillstånd för en bil under två dygn i sträck per tillfälle. Detta kan användas när man får besök av bilburna gäster. Regler för nyttjande av parkeringen se föreningens hemsida (2025-05-26).

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Föreningen har tre tvättstugor belägna i källarplanet. Regler för nyttjandet av tvättstugorna finns uppsatta i dessa samt på föreningens hemsida. Bokning sker på särskild tavla.

I källarplanet finns utrymme för cykelförvaring och ett hobbyrum. Varje bostadslägenhet har ett förråd beläget i källaren.

TV OCH INTERNET

Kabel-TV via Tele2, grundutbud ingår i avgiften.

Tele2 bredband 250/50 Mbit/s ingår i avgiften, Tele2 levererar även nödvändig utrustning. Utrustningen ansluts till TV-uttaget.

Den som önskar ingå avtal med annan leverantör kan i stället nyttja fiberuttaget vid ytterdörren, tv: Ansluten till kabelnät. Leverantör: Com Hem.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Information som berör föreningen är inhämtad via årsredovisning, stadgar och kontakt med föreningen. Avvikelse kan förekomma och som köpare uppmanas du att själv kontrollera samtliga uppgifter, framförallt om något är av extra stor betydelse för dig som köpare.

**FÖRENINGENS HEMSIDA**

<https://www.hsb.se/skane/brf/knutsgarden/>

NUVARANDE ÄGARE

Martin Oltegen, Anna Tullberg

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 kallad 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 fastighet smäklarlagen 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 mäklarfirmor. 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 köplara 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