

Bland Nödens kullerstensgator



BJURFORS

LUND - CENTRUM

HOSPITALSGATAN 10

LUND - CENTRUM

LUND

Hospitalsgatan 10

Tillfälle att förvärva en unik bostad i gatuhus från 1800-talet.
Omsorgsfullt omhändertaget med kvalitet, finesse och
personlighet!

UTGÅNGSPRIS ELLER HÖGSTBJUDANDE 10 000 000 kr	
AVGIFT	8 370 kr/mån*
ANTAL RUM	6.5
BOAREA	186 kvm
BYGGÅR	1868
VÅNINGSPLAN	1.2
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår varm- och kallvatten samt värme



ANSVARIG MÄKLARE

Daniel har i många år arbetat som fastighetsmäklare i Lund. Hans ambition är att alltid göra sitt yttersta för varje kund och det har avspeglats i att han bland annat vunnit pris för "Flest nöjda säljare och köpare i Skåne". Han jobbar nästan uteslutande på rekommendationer från tidigare kunder. Daniel är boende i Lund med sin familj i ett radhus och har god lokalkännedom och en särskild förkärlek till staden.

DANIEL FROSTMO

Fastighetsmäklare / Senior Partner
0701-64 67 25
daniel.frostmo@bjurfors.se



Välkommen

På lugn kullerstensgata, i ett utav Lunds äldsta kvarter, trängs gamla gatuhus från förra seklet. Här finner vi det pittoreska, rosamålade gatuhuset som vi med stolthet nu förmedlar. Innanför den stora träporten, med ingång från Hospitalsgatan, döljer sig en välskött trädgård med gräsmatta och blommande växter. Huset är byggt i vinkel och har en egen stenbelagd uteplats i söderläge. Här står trädgårdsmöblerna i väntan på släkt och vänners besök under våra varma sommarmånader. Ett stenkast härifrån ligger Mårtenstorget och Lunds centrum men på Hospitalsgatan känns allt lugnt, med sparsam trafik och fridfull atmosfär.

Gatuhuset är från 1868 och boytan är ca 186 m² och rymmer 6,5 rum och kök med möjlighet att göra fler sovrum för den som vill. Här är det bara att flytta rakt in i en bostad som är omsorgsfullt renoverad med kvalitativa, påkostade val och väl genomtänkta lösningar. Husets gamla anor har framhävts i bästa kombination med modern bekvämlighet. Högtalarsystem i hela huset, Kvänumkök med maskinpark från Gaggenau, framtagna bjälkar och bevarad vedspis från 1800-talet. Ingenting har lämnats åt slumpen, allt är renoverat med stil och finesse. Bostadens väggar på bottenvåningen målades om 2018 och fönstren på ovanvåningen renoverades 2018/2019. Trappan målades om 2025. Öppna spisen på bottenplan besiktigades december 2021.

Vi stiger upp för den lilla skiffertrappan och in i huset. Somliga säger att atmosfären och den där första känslan man får när man stiger in i ett hem, avgör allt. Man bara vet, att man kommer att trivas här. Ljus strålar in från nedanvåningens alla fönster och planlösningen känns luftig och välplanerad. Gästerna har egen gäst-wc i entrén och vardagsrummet är öppet mot köket som bjuder på gott om arbetsytor för hemmakocken. Krukväxterna lapar sol i fönsterkarmen och från köket kommer man ut på den egna uteplatsen och till en idyllisk trädgård med stockrosor, aprikos, clematis, fikon och vindruva. På ovanvåningen finns härliga sällskapsytor för hela familjen, fyra bra sovrum, generöst badrum och tvättstuga. Bostaden har ljusinsläpp från tre väderstreck och en flexibel planlösning.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Nedervåning

Hall

Via egen ingång välkomnas du in i hallen som erbjuder bra avhållnings- och förvaringsmöjligheter. Här ligger vackert och praktiskt grått kalkstensgolv från Stiltje och väggarna är släta och ljusa i hela bostaden. Golvvärme (vattenburen) på hela nedervåningen. I trappan finns måttbeställda och specialbyggda förvaringsutrymmen i form av djupa lådor och skåp.

Gäst-wc

Kalkstensgolv och tapet från Josef Frank. Utrustning: Vägghängd wc, tvättställ med blandare från Hans Grohe och inbyggd belysning i trappans undersida.

Vardagsrum

Stort härligt vardagsrum med öppna sociala ytor och mysig fungerande öppen spis i rummets mittpunkt. Genomgående ljusinsläpp med fyra vackra fönster mot Hospitalsgatan och ljusinsläpp från gårdssidan på andra hållet. Gott om plats för både soffgrupp och matplats i halvan som binder ihop vardagsrum och kök på ett trivsamt sätt. På golvet ligger strukturborstad ek från DalaFloda och väggarna är ljusa. Här finns även en högtalarstation (inbyggda högtalare i taket).

Kök

Kök och matplats i delvis öppen planlösning mot vardagsrummet på ett socialt och trivsamt sätt. Kvalitetskök från Kvänum i ljus

kulör och tidsenlig stil som passar väl in i huset. Bänkskiva i rostfritt och svart granit tillsammans med rostfri maskinpark från Gaggenau. På golvet ligger strukturborstad ek och väggarna är ljusa. Här finns en högtalarstation.

Utrustning kök: Kyl och frys (med ismaskin) "modell 1½", ugn, ångugn, diskmaskin, induktionshäll, bänkfläkt samt vinkyl med två temperaturzoner - allt från Gaggenau.

Uteplats

Från köket nås den ljuvliga uteplatsen, belägen i soligt söderläge. Stensatta ytor med plats till sittmöblemang, solstolar och grill. Kantad av en häck och rabatter med stockrosor, clematis och vindruva. Observera att uteplatsen inte är upplåten med bostadsrätt eller annan nyttjanderätt.

Ovanvåning

Vardagsrum

Via trappan upp till ovanvåningen nås ett väl tilltaget vardagsrum med härlig takhöjd och synliga takbjälkar. Professionell ljussättning i tak och på bjälkar och så även i trappan ner till nedervåningen. På golvet ligger slipad och oljad ekparkett och väggarna är ljusa. Omsorgsfullt valda detaljer såsom radiatorer i gammal stil, platsbyggd bokhylla och en högtalarstation även här. Sist men inte minst finns en vacker fungerande kamin från Husqvarna.

På båda sidor om vardagsrummet finns vindsutrymmen för förvaring, inredda med golv och belysning. Bokhyllan ingår i köpet.



Badrum

Generöst badrum med matta vita kakelplattor och franskt cementgolv från Stiltje. Ett fönster släpper in dagsljus. Utrustning: Vägghängd wc, takdusch med infällbara duschväggar i glas, badkar med blandare från Hans Grohe, tvättställ, golvvärme och högtalarstation.

Tvättstuga

Helkaklad tvättstuga med golvvärme. Utrustning: Tvättmaskin från AEG, torktumlare från Electrolux, vask och förvaring i skåp.

Master bedroom

Gott om plats till dubbelsäng och förvaring i inbyggd garderob. Här ligger oljad ekparkett och väggarna är vita. Här finns en högtalarstation.

Sovrum

Sovrum med fönster mot gården. Oljad ekparkett och vita väggar. Förvaring i garderob.

Sovrum

Sovrum med fönster mot gården. Oljad ekparkett och vita väggar. Förvaring i garderob.

Sovrum

Sovrum med plats för dubbelsäng och fönster mot Hospitalsgatan. Oljad ekparkett och vita väggar. Förvaring i garderob.







Rostfri maskinpark från
Gaggenau. Vinkyl med två
temperaturzoner.









“

Husets gamla anor har framhävts i bästa kombination med modern bekvämlighet

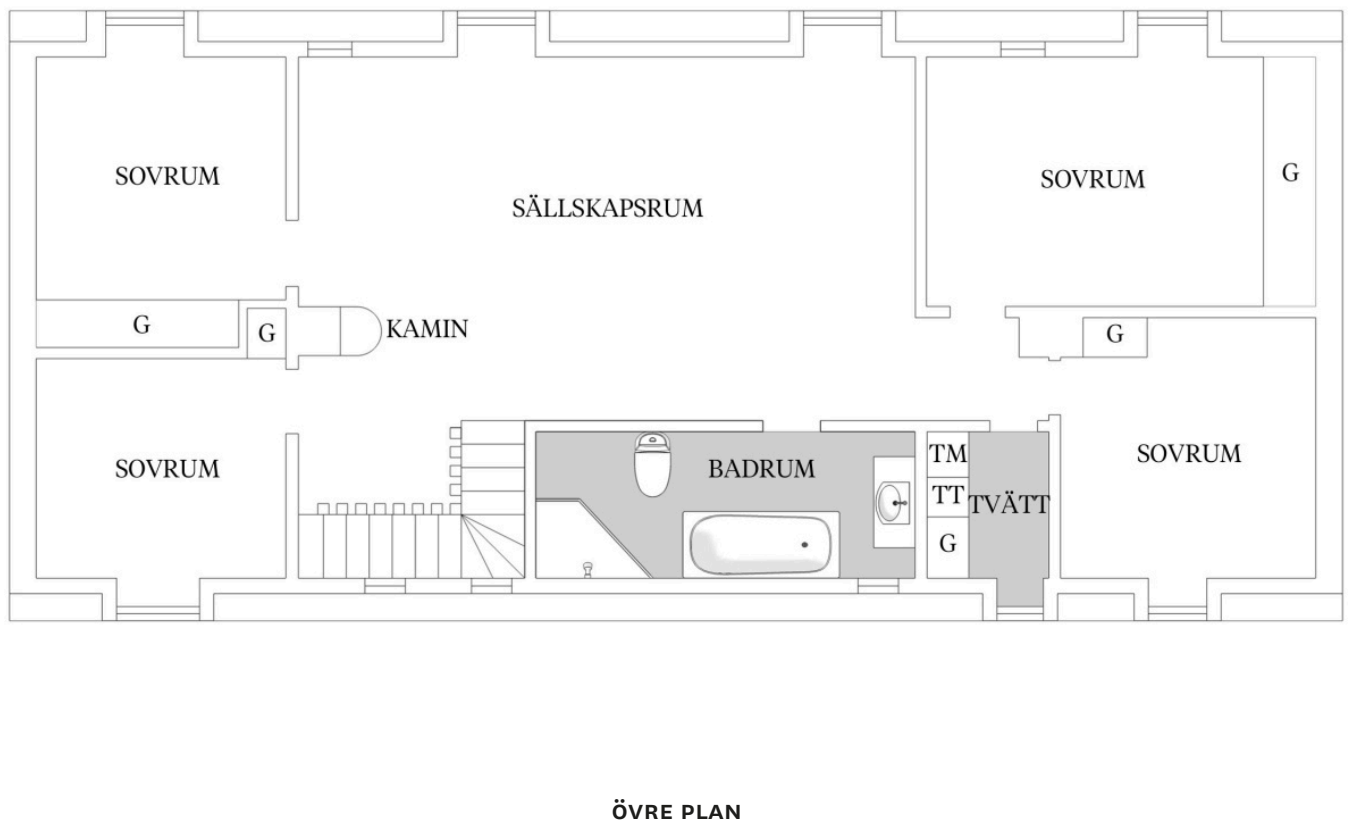
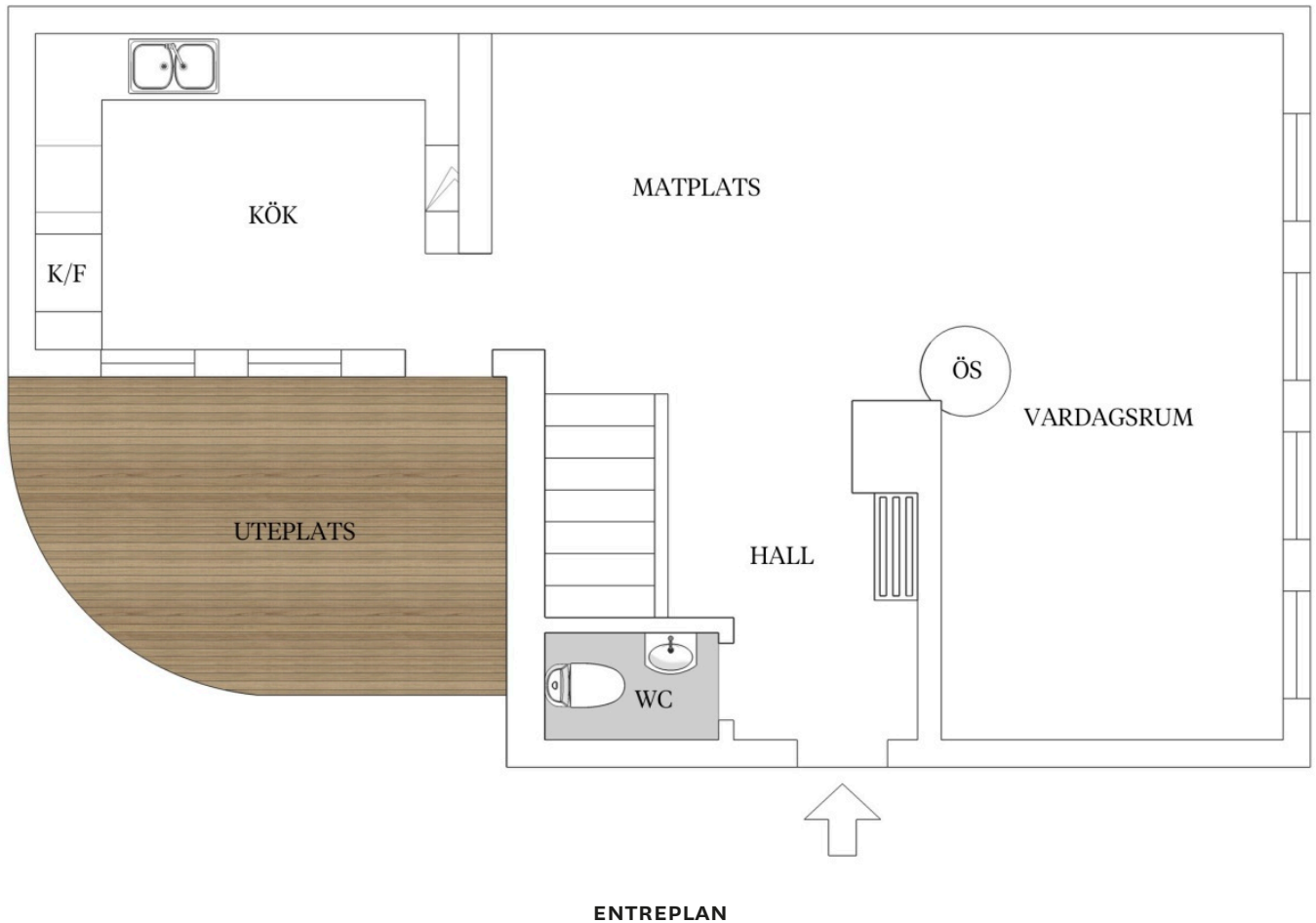












Fakta om bostaden

Hospitalsgatan 10, Lund
Utgångspris: 9 500 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 4 LUND KOMMUN.

Skattesats 32.71%

ADRESS

Hospitalsgatan 10, 223 53 Lund

VÅNING

1.2 av 2.

Våningsplan 1 och 2 av 2.

ANTAL RUM

6.5 rum och kök varav 4 sovrum.

BOAREA

186 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 8 370 kr/månad.

I avgiften ingår varm- och kallvatten samt värme

Andel av årsavgift: 43.47%
Andel i föreningen: 43.47%
Bostadsrätten är inte pantsatt.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden utöver månadsavgift 1 350 kr/månad, fördelas enligt följande:
Försäkring: 200 kr
Hushållsström: 1 150 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: Saknas
Energiklass: Ej utförd
Energiprestanda: Saknas

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

1 611 261 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

Uteplats, läge söder. Uteplatsen är inte upplåten med bostadsrätt eller annan nyttjanderätt.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Bommen 13, org.nr. 769613-1908

Brf Bommen bildades år 2005 och består av 4 st lägenheter. Det finns 1 st 6,5:a, 1 st 2:a och 2 st 3:or.

Servitut: Föreningen delar trädgård, förråd samt tvättstuga med intilliggande fastighet, vilken också bär halva kostnaderna för dessa.

Föreningen ser gärna att den boende är delaktig i styrelsen då föreningen bara består av fyra bostäder.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 4

Andrahandsuthyrningspolicy:

Andrahandsuthyrning accepteras ej.

Kontrollerat 2025-03-20



Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.
Tillåter delat ägande: Delat ägande bedöms i varje enskilda fall. Föreningen uppger: "Efter styrelsens prövning av omständigheterna i det enskilda fallet kan brf acceptera att förälder köper lägenhet och låter sitt barn bo i den". Kontrollerat 2025-03-20

FÖRSÄKRINGAR

Bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring måste tecknas av varje hushåll själva. Kontrollerat 2025-03-20

FÖRENINGENS EKONOMI

I dagsläget finns inga planerade avgiftsförändringar (kontrollerat 2025-03-20).

Ingen överlåtelseavgift eller pantsättningsavgift tas ut i dagsläget (2025-03-20).

Föreningen sköter själva sin ekonomi (Ingen ekonomisk förvaltning).

PLANERADE OCH UTFÖRDA

RENOVERINGAR

1985/-1986 Ombyggnation, byttes bl.a avlopps- och elstammar och hela byggnaden sågs över.
2008 Grunden under aktuell lägenhet renoverades
2014 Fönster i aktuell lägenhet renoverades
2015 Taken på hela fastigheten målades om
2015 Fiber drogs in
2016 Fasader renoverades och målades
2017 Ommålning av fasad
2020 Ommålning av förrådshusets dörrar och fönster samt fönsterna mot gården.
2021 Putsning och ommålning av väggarna i portgången
Inga planerade renoveringar finns i dagsläget (2025-30-20).

BYGGNAD

Byggår: 1868
Ventilation: Mekanisk frånluft.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Förråd finns det två vindsförråd i själva lägenheten samt en liten del i ett

gemensamt förråd på gården.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

BILPLATS

Föreningen tillhandha har inga egna parkeringsplatser.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Gemensam tvättstuga finns

TV OCH INTERNET

Fiber finns indraget, valfri leverantör, bredband är framdraget till samtliga lägenheter men innehavaren väljer själv operatör och betalar för detta.

NUVARANDE ÄGARE

Hans Jörgen Peter Hartnor, Christina Elisabeth Hartnor

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.



SEB

seb.se/bjurfors

VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

PERSONLIG RÅDGIVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomin med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Vi ser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lexly.

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**
Administrationsersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Administrationsersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

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.

lund@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors