

# BjurforsBeyond

Bredgatan 8

# Lund - Centrum

## LUND

Bjurfors Beyond presenterar smått spektakulär  
åttarumsvåning, cirka 50 m från Universitetshuset, där  
stiltrogen ljus atmosfär möter samtida design.

<b>Utgångspris</b>	12 500 000 kr
<b>Månadsavgift</b>	11 000 kr
<b>Antal rum</b>	8
<b>Antal sovrum</b>	5
<b>Boarea</b>	240 kvm
<b>Byggår</b>	1851/1821/1864
<b>Våningsplan</b>	3
<b>Balkong</b>	Balkong finns

**\*I avgiften ingår: Värme och vatten.  
Bredband och el betalas separat.**





# Sekelskifte med ljusa rumsvolymer och exklusiv känsla

Uppe i den ljusa sekelskiftessalongen vetter de stora fönsterpartierna ner över Bredgatans kullersten. Rakt över gatan ser du den höga grönskan vid Petriplatsen. Strax nedanför viker S:t Petri Kyrkogata av ner mot stationen. Kvällssolen faller in över fiskbensparketter med fris och detaljskurna sockellister.



I det höga taket finns periodens sparsmakade stuckatur och en stor, stiliserad takrosett. När höstvinden virvlar upp löven från Lundagårds kastanjer och lindar - drygt 100 meter ner på gatan - sprakar björkveden i den stilrena kakelugnen. Den exklusivt totalrenoverade bostaden ligger bokstavligen mitt i stadens historiska kärna. Högst upp i huset breder den magnifika sekelskiftesvåningen ut sig över hela 240 kvadratmeter och åtta rum. Arkitektonisk elegans och samtida komfort samspelar i en självklar och harmonisk helhet. Här möts du av rum med imponerande volym där takhöjd, ljusinsläpp och bevarade originaldetaljer skapar en närmast historisk atmosfär. Här finns stuckaturer, spegeldörrar och detaljskurna snickerier. De sociala ytorna är generöst tilltagna och flyter naturligt samman, vilket ger en inbjudande miljö för såväl fest som vardagsliv. Det stora köket, i öppen planlösning med rymlig matsal och med utgång till terrassbalkong, är stilfullt renoverat med inredning från Marbodal och vitvaror från Siemens och Miele. De två badrummen och ett gäst-wc är sobert inredda med helkakel och värmegolv. Bostadens planlösning erbjuder en sällsynt flexibilitet med upp till sex sovrum, privat placerade i olika delar av våningen. Dubbla entréer öppnar upp för generationsboende, uthyrningsdel eller en representativ arbetsmiljö i hemmet. I djupa takkupor och under svagt sluttande snedtak skapas ljusa och ombonade ytor - en mängd stora takfönster från Velux bidrar med massivt ljus. Bostaden har generösa förvaringsmöjligheter i platsbyggda

garderober, walk-in-closet samt det stora vindsutrymmet om 29 kvm som nås direkt från lägenheten. Terrassbalkongen, med sitt rofyllda läge mot den skyddade innergården, erbjuder en stillsam kontrast till stadens puls. Att bostaden är belägen högst upp i huset bidrar ytterligare till känslan av avskildhet och exklusivitet. Här bor du, utan insyn, i en miljö där lugnet är påtagligt trots det centrala läget. Brf Handskmakaren är en liten och välskött förening med få lägenheter. Detta är en bostad där historien är närvarande i varje detalj, samtidigt som funktion och komfort möter samtidens höga krav. Detta är en sällsynt möjlighet att förvärva en av Lunds mest karaktärsfulla bostäder.







# Välkommen

## ENTRÉHALL

Den stora och ljusa våningen tar emot med nyslipad fiskbensparkett under det höga taket. Ett fönster från trapphallen ger extra ljus och till höger skymtar sällskapsytorna. Höga fotlister, detaljskurna dörrfoder och säkerhetsdörren med stiltrogna speglar slår an sekelskiftestonen. En lång hatthylla i ek, med stiltrogna krokar i vitmetall, ger det första exemplet på bostadens stilsäkra symbios mellan dåtid och samtid. Till vänster finns en platsbyggd garderob med kombinerad sittbänk. Hallen förbinder rakt fram med en serveringsgång och till vänster med köket.

## SÄLLSKAPSYTOR

Fiskbensparketten med fris fortsätter in i de tidlöst vackra sällskapsytorna. Detta är en klassisk sekelskiftessalong med härlig takhöjd och stor rumsvolym. Ljuset faller in i kaskader i det fria västerläget, högt över den breda kullerstengsgatan. Från de två stora fönsterpartierna med överfönster har du utsikt ner över Petriplatsens höga grönska. En bit ner tar S:t Petri Kyrkogata av till höger ner mot stationen. Dessa fönster brukar vara poppis när karnevalståget passerar. Rummet har stilenlig takstuckatur och en mycket stor, stiliserad takrosett. De detaljskurna listverken kommer igen och i ena hörnet kan brasan knastra i höstkvällen. Den stiltrogna kakelugnen är i vitt med sparsmakade dekorationer och en klassisk krona. Här finns även ingång till serveringsgången vid köket.

## ALLRUM

I sällskapsytornas andra ände leder några trappsteg i ek upp till ett ljust all- eller teverum. Inslaget av snedtak skapar atmosfär och ytan har trestavsparkett i ek samt massivt ljus från två stora takfönster. Extra förvaring finns i kattvinden.







#### INRE HALL & ENTRÉ

I öppen planlösning med allrummet ligger en inre hall med egen entré från trapphallen. Även här finns ett stort takfönster. Säkerhetsdörren med kodlås, och att bostadsdelen enkelt kan separeras, öppnar för allt från eget företagande, generationsboende eller framtida uthyrning.

#### SOVRUM 1

Innanför allrummet ligger ljust sovrums med takfönster och trestavsparkett. En fondvägg har den klassiska elefanttapeten från Svensk Tenn. Även här finns förvaring i kattvinden.

#### SOVRUM 2

Den inre hallen förbinder även till sovrums med synliga bjälkar, platsbyggd garderob, ljus heltäckningsmatta samt vitmålade väggar och två takfönster från Velux.

#### KÖK & MATSAL

Det stora familjeköket nås från entréhall eller sällskapsytorna och ligger i öppen planlösning med en rymlig matsal. Ljuset faller in från två djupa fönsterkupor mot innergården samt dubbla altandörrar i kortväggen. Ett klassiskt ekgolv med breda tiljor sträcker ut under det höga taket med synliga takbjälkar. Den tidlöst sobra inredningen med vita spegelfronter och stiltrogna beslag kommer från Marbodals, serien heter Lindö Canvas. Arbetsytorna är i ek och blanksvart granit. En köksö med rundat barhäng för väntande

gäster delar av matsalsdelen. Kyl, frys, ugn, induktionshäll och mikro kommer från Siemens. Den hängande fläkten från Miele kontrasterar med sin samtida design. I matsalsdelen ryms långbord med sittningar för minst 12 gäster.

#### TERRASSBALKONG

En somrig Lundakväll står glasörrarna öppna ut till våningens rymliga terrassbalkong med betonggolv och svarta smidesräcken. Härute sitter omfamnad av fågelsång och öppna vyer mot grönska och takåsar.

#### SERVERINGSGÅNG

I anslutning till köket finns två serveringsgångar och ett större skafferier. I charmiga vinklar och vrår löper här trestavsparkett förutom i skafferiet som har plankgolv och platsbyggd inredning. Den ena serveringsgången har vitrinskåp från Marbodals samt annan förvaring. Här finns ett fast takfönster som ger fint ljus åt ytorna.

#### BADRUM 1

Mellan köket och sällskapsytorna ligger det första av våningens två mycket smakfulla badrum. Det har vitt helkakel och grafitgrå klinker med värme. I duschalkoven bakom glas drar den grå klinkern upp på väggen. Här finns en formren handfatskommod med förvaring, väggskåp, handdukstork, spegel samt vägghängd wc.



#### GÄST-WC

Serveringsgångarna förbinder till en lång inre hall med ytterligare en sovavdelning. Här ligger ett gäst-wc i sekelskiftesstil med schackrutig klinker, bröstpanel med speglar, stiltrogen tapet samt wc-stol, handfat och blandare i gammal stil.

#### INRE HALL

Den långa inre hallen med trestavsparkett får fint ljus via två takfönster. Här finns platsbyggda linneskåp från Marbodol. Ytan är väl tilltagen och kan med fördel användas som bibliotek.

#### WALK-IN-CLOSET

Till höger ligger en större walk-in-closet med fast inredning och trestavsparkett. Två takfönster ger bra dagsljus.

#### FÖRRÅD

Från walk-in-closet leder en trappa upp till den gamla torkvinden om 29 kvm som idag fungerar som ett utmärkt förvaringsutrymme - perfekt för det gamla trumsetet och julpyntet, eller varför inte omvandla ytan till en ateljé?

#### TRE SOVRUM

Spegeldörrarna radar upp sig i den inre hallen. I fil ligger här tre sovrum med djupa takkupor och höga fönster mot innergården. Utsikten över takåsar och grönska öppnar sig.

Alla rum har trestavsparkett och detaljskurna sockellister.

#### BADRUM

Avdelningens stilsäkra badrum är stort med takfönster, vitt helkakel och vackert mönstrad värmeklinker med inslag av svart mosaik. Här finns dusch bakom glasvägg, handdukstork, stilren handfatskommod, spegelskåp samt vägghängd toalett. Härinne ryms även våningens tvättavdelning med arbetsyta i svart natursten samt maskiner från Electrolux.







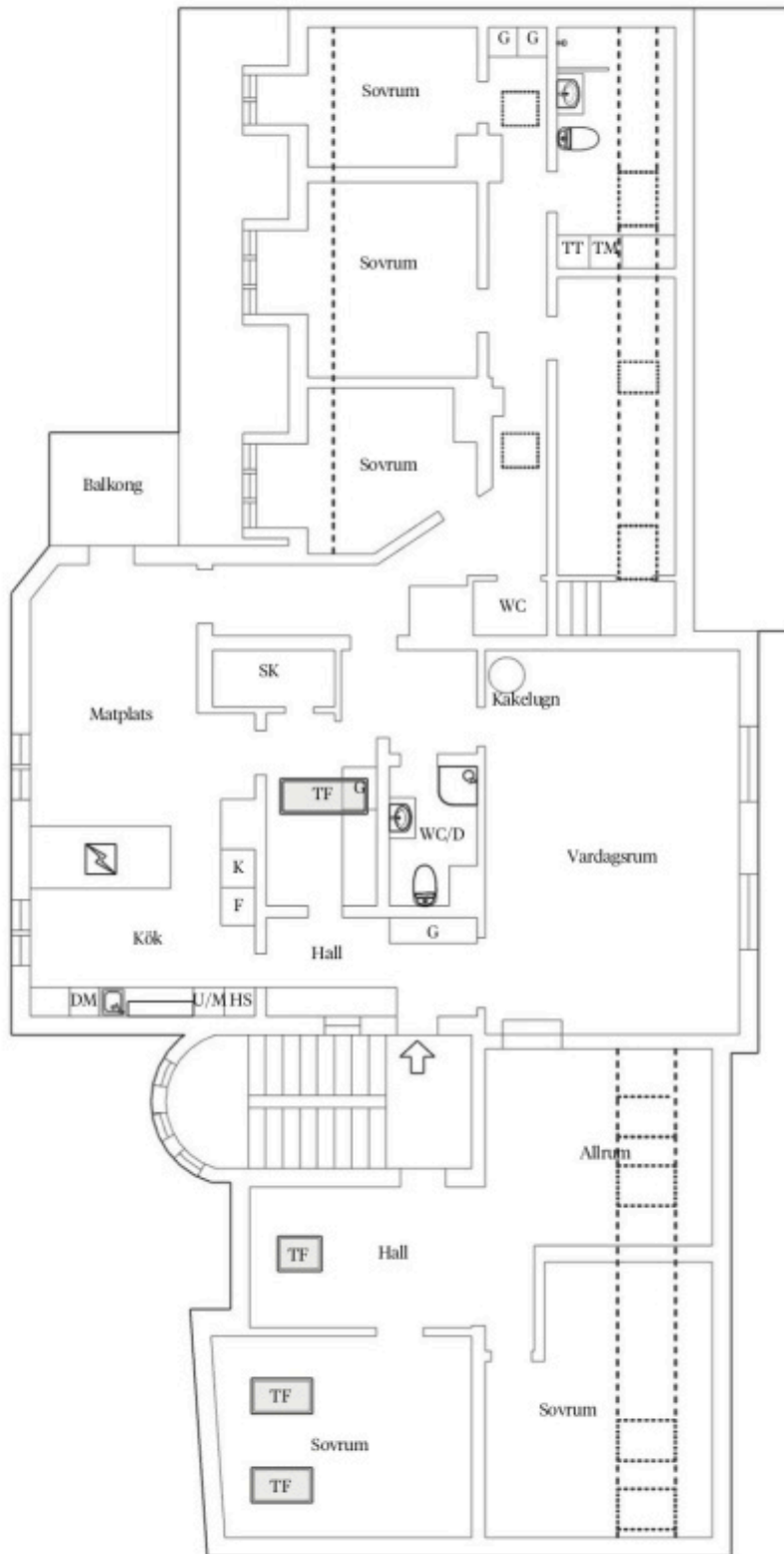






# Planskiss

<b>Antal rum</b>	8 varav 5 sovrum
<b>Boarea</b>	240 kvm
<b>Våningsplan</b>	3
<b>Balkong</b>	Balkong finns
<b>Byggår</b>	1851/1821/1864



Planskissen ej skalentlig.  
 Med reservation för eventuella avvikelser.

# Fakta om bostaden

Bredgatan 8, LUND  
Utgångspris: 12 500 000 kr

## **BOSTADSRÄTT, LGH NR 8401 LUND KOMMUN** Skattesats 32.69 %.

### **ADRESS**

Bredgatan 8, 222 21 LUND.

### **VÅNING**

3 av 3.

### **ANTAL RUM**

8 rum och kök varav 5 sovrum.

### **BOAREA**

240 kvm.

Uppgifter 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 11 000 kr/månad. I avgiften ingår värme och vatten.

Andel av årsavgift: 20.51 %.

Andel i föreningen: 17.06 %.

Överlåtelseavgift: 1 470 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen.

Pantsättningsavgift: 588 kr.

Bostadsrätten är pantsatt.

### **ENERGIDEKLARATION**

Energiprestanda: 139 kWh/kvm och år.

Energiklass: F

### **BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING**

1 059 483 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 mot föreningens innergård

### **BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Brf Handskmakaren, org.nr. 769621-8481.

Föreningen bildades 2012 och består av sex bostadsrätter, en bostadsrättslokal samt två lokaler med hyresrätt med adress Bredgatan 6-8.

Föreningsform: Bostadsrättsförening.

Äkta/oäkta förening: Äkta förening.

Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter juridisk person som köpare. Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande 90/10%.

### **FÖRSÄKRINGAR**

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

Föreningen har inga planerade avgiftshöjningar i dagsläget (kontrollerat 2024-12-12).

#### **PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR**

Följande renoveringar har utförts i fastigheten:

Under 2015 togs det fram en professionell renoveringsplan. Planen kommer att uppdateras vart tredje år. Ett stort förbättringsarbete drogs igång. Här följer ett urval av viktigare händelser och projekt:

Utbyte av el i gemensamma utrymmen förutom i stora trapphuset där elen inte behövde bytas.

Renovering av 2 dagvattenbrunnar.

Installation av porttelefon.

Installation av fiberkabel till alla lägenheter.



Ny huvudstam in från Krafringens nät på Bredgatan.

Installation av ny elcentral i källaren.

Översyn av värmesystem och installation av stamventiler och termostater. Ny värmepump installerad.

Ny belysning på innergården, totalrenovering av skorstenarna på huvudbyggnaderna, uppgradering av grovkök.

I källaren, taktätning på uthus, nya takfönster, nya rör från fjärrvärmecentralen i 8:an med mera. Föreningen förutser inga avgiftshöjningar för föreningens medlemmar under det närmaste året. Renovering av avloppsrör på gården Översyn av uteplatser Fasadenovering gårdsfasad. Genomfört på gårdshus, planerat för gathus norra fasaden sommaren 2025.

Kommande renoveringar (kontrollerat 2024-12-12):

Alla fönster i lägenheterna är renoverade, vissa gemensamma fönster bör renoveras. Planeras till sommaren 2025.

Takrenovering plåttak mot gården inom 5 år.

Föreningen har en underhållsplan.

#### **BYGGNAD**

Byggår: 1851/1821/1864.

Övrigt: ·Kök från Marbodal är från 2012  
·Integrerad diskmaskin från IKEA

installerad 2019

·Kombiugn / mikro från Siemens integrerad 2016

·Tvättmaskin och torktumlare från Electrolux installerade 2015

·Nytt badrum/tvätt 2015 - kvarntoalett

·Kakelugn besiktigad 2017

·Balkong och kök renoverade 2018

·Ytterdörrar är brandsäkrade och kundanpassade 2021

·Vindsförråd vid allrum renoverat under 2022 (sovrums 2 och groventré)

·Garderob i entréhall renoverad 2022

·Walk-in-closet renoverad 2022

·Fönster i vardagsrum helrenoverade under 2023

·I källaren finns tillgång till tvättstuga

·Det finns ingen parkering. Däremot finns det oftast parkeringsmöjligheter hos närliggande fastigheter

·På innergården finns plats för cyklar och även gemensamma utrymmen för samkväm när vädret tillåter.

2022 uppmättes lägenheten till 228 kvm av Enspecta. I tillägg fanns det fanns två biutor om 27+2 kvm (torkvind) och 16 kvm (råvind, trapphus).

Under 2022 omvandlades råvinden vid trapphus till ett sovrums och en groventré. Ytan för dessa uppskattades till 12 kvm och ny storlek på lägenheten uppgavs till 240 kvm. Det kan därmed finnas en differens på 4 kvm. Torkvinden om 27+2 kvm finns fortfarande.

#### **ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN**

Stort vindsförråd med access från lägenheten. Ca. 27+2 kvm.

#### **RENOVERINGAR LÄGENHETEN**

#### **ÄGER FÖRENINGEN MARKEN**

Föreningen äger marken.

#### **BILPLATS**

Föreningen har inga egna parkeringsplatser.

#### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Föreningen har en gemensam innergård med utemöbler samt grillmöjlighet. I källaren finns en tvättstuga.

#### **TV OCH INTERNET**

Bredband från Bahnhof till självkostnadspris (500 kr/mån för tillfället).

#### **NUVARANDE ÄGARE**

Oskar Holger Ebbinghaus. Karin Ebbinghaus.

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





# Från boende till bostadsaffär med Bjurfors Beyond och SEB Private Banking

Bostadsaffärer utöver det vanliga, kräver personlig service utöver det vanliga. Därför förmedlar vi inte bara exceptionella hem med kvalitet och känsla, utan har också ett nära partnerskap med SEB Private Banking för att ge dig det bästa affärsläget. Som Private Bankingkund hos SEB får du ett individuellt erbjudande och en personlig kontakt som ser till helheten utifrån dina finansiella behov. Med vår samlade expertis inom fastighetsförmedling och finansiering, får du de bästa förutsättningarna för en framgångsrik bostadsaffär.

Läs mer på [seb.se/privatebanking](http://seb.se/privatebanking)

# Att köpa med Bjurfors Beyond

## FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Vi på Bjurfors Beyond lägger stor vikt vid att såväl köpare som säljare känner sig trygga genom hela bostadsaffären. I fråga om budgivning använder vi därför oss av så kallad öppen budgivning, där mäklaren fortlöpande redovisar det högsta budet till budgivarna. Budgivning sköter vi smidigt via sms och på vår hemsida, så att du effektivt kan sköta budgivningen via din mobil. När slutpriset är fastställt guidar vi genom processen av kontraktsskrivningen och tillträde, för att säkerställa ett lyckat avslut på bostadsaffären för båda parter. 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

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.

## BERÄKNING AV BOENDEKOSTNADER

Önskar du få en skriftlig boendekostnadskalkyl hjälper ansvarig mäklare dig givetvis med detta.





## KÖPRÅDGIVNING

För att förmedla unika hem krävs unika kunskaper. Oavsett behov ger vi råden som vägleder dig mot en lyckad bostadsaffär. Vi fortsätter även gärna hjälpa dig framåt, som rådgivare kring boendelivet och dess investeringar. Vi förmedlar inte bara exceptionella hem med kvalitet och känsla, utan har också skattejuridiska- och finansiella partnerskap som ger dig förutsättningar för en framgångsrik bostadsaffär.

## UNIKT REGISTER

Med vår tjänst Boagent Beyond får du överblick över bostadsmarknadens mest exceptionella bostäder. Vårt register av aktiva intressenter består av ett stort antal presumtiva köpare i Sverige och utomlands. Utöver privatpersoner innefattar registret stora internationella företag och rådgivare så som till exempel private bankers, advokater och revisorer, vilka söker bostäder utöver det vanliga för sina uppdragsgivares räkning.

## REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER

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

### Besiktning

Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning: 500 kr  
Enspecta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500-650 kr  
Anticimex: Besiktning av bostaden. Ersättning 550 kr

## ÖVRIGA TILLÄGGSTJÄNSTER

### 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 om Bjurfors hantering av personuppgifter på [bjurfors.se/privacy](https://bjurfors.se/privacy).

# Det här är Bjurfors Beyond

Bjurfors Beyond är en marknadsledande aktör inom de högre prissegmenten, i storstäder och på attraktiva semesterorder i Sverige och utomlands. Vi har lång erfarenhet av att förmedla drömvillor, paradvåningar och vindsvåningar av internationell klass - såväl sekelskifte som nyproduktion. Tack vare vår långa tid i branschen har vi byggt upp ett exklusivt nätverk av både köpare och säljare från hela världen. Det ger oss en unik möjlighet att skapa seriösa och lyhörda bostadsaffärer, ofta utan att ens behöva annonsera på marknaden. Gå med i vårt register, och låt oss hjälpa dig att göra dit livs affär - oavsett om du säljer eller köper.

**Läs mer på [bjurforsbeyond.se](https://bjurforsbeyond.se)**



**JOACIM ERNSTSSON**  
**FASTIGHETSMÄKLARE / PARTNER**  
**LUND CENTRUM**

**[JOACIM.ERNSTSSON@BJURFORS.SE](mailto:JOACIM.ERNSTSSON@BJURFORS.SE)**  
**0701-64 67 11**

Joacim är en trygg och engagerad fastighetsmäklare som gör allt för att lotsa sina kunder genom försäljningsprocessen på ett så bra sätt som möjligt. Genom sin idrottsbakgrund som professionell handbollsspelare både utomlands och i LUGI vet Joacim vad som krävs för att bli bäst samt betydelsen av att vara noggrann och strukturerad i sina förberedelser.



BJURFORS