

Spektakulär gavel- lägenhet med balkong



BJURFORS

LUND - CENTRUM

SÖDRA ESPLANADEN 13A

LUND - CENTRUM

LUND

Södra Esplanaden 13A

UTGÅNGSPRIS	3 950 000 kr
AVGIFT	4 452 kr/mån*
ANTAL RUM	3.5
BOAREA	68 kvm
BYGGÅR	1929
VÅNINGSPLAN	2
BALKONG	Balkong finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I månadsavgiften ingår värme, vatten och bredband 250 Mbit/s.
Obligatoriskt tillägg för bostadsrättstillägg tillkommer med 25 kr/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
0701-641921
joel.tingfors@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till denna charmiga trea om 68 välplanerade kvadratmeter på attraktiva Södra Esplanaden 13A - ett hem där 1920-talets karaktär möter ljusa och harmoniska materialval. Här bor du i en vacker lägenhet från 1929 med generös takhöjd, genomgående fiskbensparkett, stora fönsterpartier och eleganta välvda dörröppningar som skapar ett unikt och inbjudande intryck.

Bostaden erbjuder en spännande och social planlösning där rummen binds samman på ett naturligt sätt. Från den välkomnande hallen nås lägenhetens olika delar genom vackra valv och klassiska spegeldörrar. Hallen fungerar som hemmets nav och ger direkt en känsla av ljus och rymd.

Det charmiga köket är smart disponerat med goda arbetsytor i trä, ljusgrå skåpsinredning och klassiskt kakel ovan diskbänk. Tack vare det stora fönstret får köket ett fint ljusinsläpp och en trivsamt atmosfär. Här finns plats för både matlagning och vardagens morgonkaffe.

Lägenhetens vardagsrum är luftigt och lättmöblerat med stora fönsterpartier och utgång till fransk balkong. Här flödar dagsljuset in och tillsammans med de ljusa väggarna och det vackra golvet skapas en varm och harmonisk känsla. Rummet erbjuder gott om plats för både soffgrupp och matplats, vilket gör det perfekt för såväl vardagsliv som sociala tillställningar.

Bostaden rymmer två sovrum i bra storlek. Det större sovrummet har ett vackert burspråksliknande fönsterparti som ger rummet karaktär och ett fantastiskt ljus. Här finns plats för både dubbelsäng och förvaring. Det andra sovrummet passar utmärkt som barnrum, gästrum eller hemmakontor.

Badrummet är stilrent och funktionellt med kaklade väggar, duschhörna och kommod i träton som tillför värme till rummet.

Utanför porten väntar en lugn och trivsamt innergård med sittplatser och grönska - en uppskattad oas mitt i staden. Här bor du med ett av Lunds mest attraktiva lägen, nära



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





både citykärnan, universitetet, restauranger, caféer och kommunikationer.

Ett charmfullt och välplanerat hem med vackra originaldetaljer, fint ljusinsläpp och tydlig 1920-talskaraktär - mitt i hjärtat av Lund.











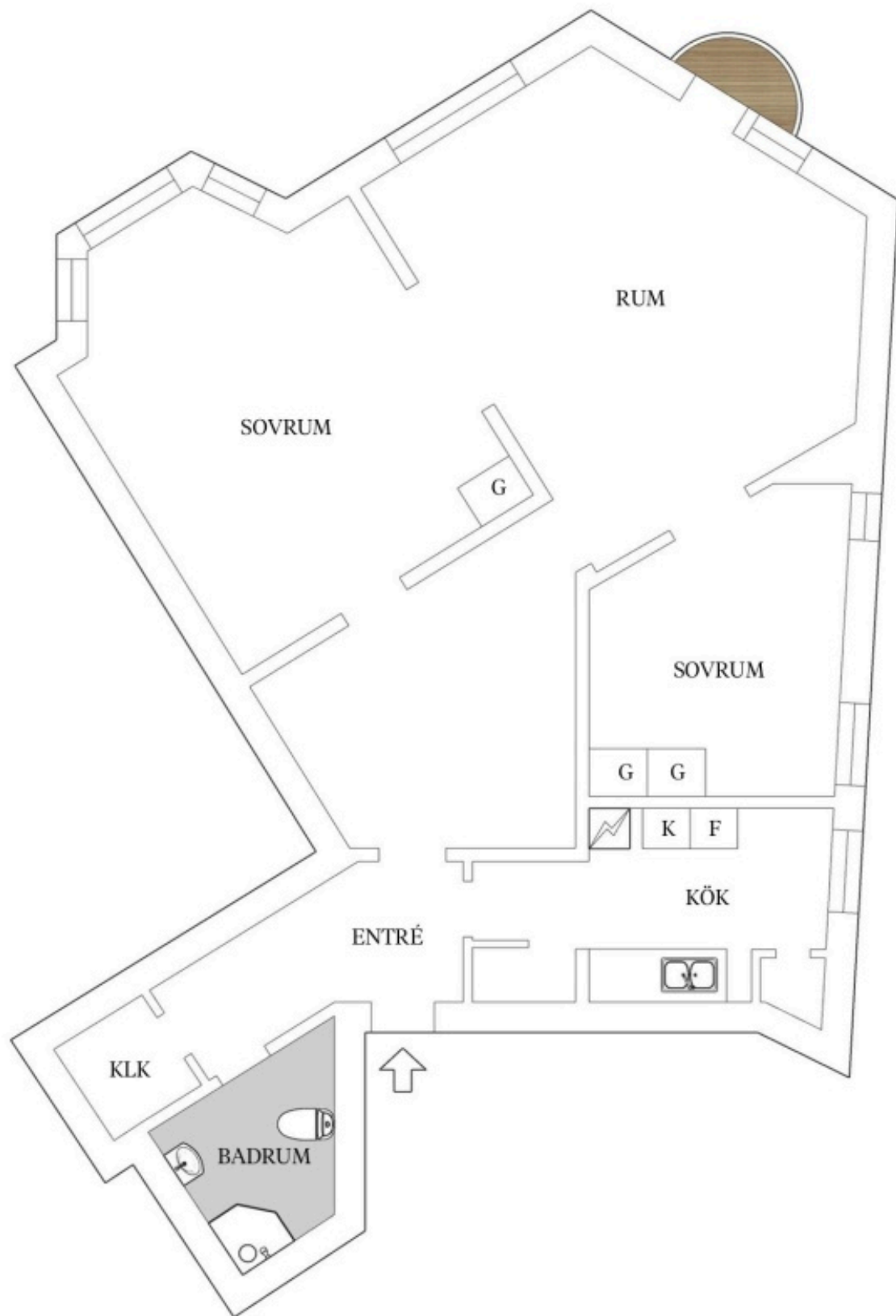
















Fakta om bostaden

Södra Esplanaden 13A, Lund
Utgångspris: 3 950 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 13 LUND KOMMUN

Skattesats 32.712 %

ADRESS

Södra Esplanaden 13A, 223 54 Lund

VÅNING

2 av 4.
Våningsplan 2 av 4.

ANTAL RUM

3.5 rum och kök.

BOAREA

68 kvm.

Areakälla: Areauppgifter enligt
uppmätning av anticimex 2014-04-22

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 4 452 kr/månad.

I månadsavgiften ingår värme, vatten och
bredband 250 Mbit/s. Obligatoriskt tillägg
för bostadsrättstillägg tillkommer med 25
kr/mån.

Andel av årsavgift: 2.62717 %
Andel i föreningen: 2.38095 %
Överlåtelseavgift: 2 072 kr
Överlåtelseavgift betalas av: Köpare
Pantsättningsavgift: 888 kr
Bostadsrätten är pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd
Energiklass: E
Energiprestanda: 128 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

120 611 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.
Gavelbalkong i härligt sydväst läge, med
vy över Södra Esplanaden

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Föreningen har en innergård med
träddäck, grillplats och utemöbler.

ÖVRIGT

Lägenheten står i lägenhetsförteckningen
hos föreningen som en 2:a på 54 kvm
men uppmätning har skett 2014 av
Anticimex.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Bommen nr 7, org.nr. 757200-3932

Brf Bommen nr. 7 bildades 1986 och
består av 48 bostadsrätter med
adresserna Södra Esplanaden 13A-C och
Prennegatan 27. Den vackra fastigheten
från 1929 ritades av arkitekt Fr.
Fredriksson och uppfördes av byggherre
Fastighets AB Safin.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 48

Andrahandsuthyrningspolicy: Föreningen
accepterar andrahandsuthyrning enligt
de skäl som anges i stadgarna.

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

Tillåter delat ägande: Ja, föreningen

tillåter delat ägande men vill att den boende äger minst 10 % av bostadsrätten.

FÖRSÄKRINGAR

Bostadsrättsföreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring hos Länsförsäkringar. Kostnaden är 300 kronor per lägenhet och år och faktureras samtidigt med månadsavgiften.

FÖRENINGENS EKONOMI

Avgiftsökning skedde senast med 2% från och med 2026-04-01. Ingen ytterligare höjning är planerad (kontrollerat via föreningens hemsida, uppdaterad 2026-04-05).

PLANERADE OCH UTFÖRDA

RENOVERINGAR

Utförda renoveringar:

2025 Systematiskt brandskyddsarbete (SBA).

2024 Upprustning av innergård, byte och omläggning betongmarksten, påbörjades 2023. Systematiskt brandskyddsarbete (SBA).

Planerat: Renovering

fönster/fönsterdörrar. (handling klar 231201)

2023 Nytt miljöhus vid avfallskärten.

Upprustning estetiskt utvändigt.

Skrapning/spackling/målning underhåll entrédörrar och entrépartier i trä, slipning/målning handledare.

Radonmätning. OVK (ombesiktning). SBA (Systematiskt brandskyddsarbete).

Städning av innergård (högtryckstvätt).

Tappvattenventiler: Byte samt

komplettering med nya. Byte av

värmecentral. Besiktning av fastighetsel.

2022: Slipning/målning underhåll

entrépartier, slipning och om lackering av

handledare i trapphus, lagning av

sprickor i sockelmur i trapphus samt

asfaltering en del av gårdsyta.

2021: Energideklaration

2021: OVK

2012: Fönsterrenovering och målning

2011: Omfogning av tegelfasaden samt

målning av fönster

2010: Funktionskontroll av

ventilationssystemet

2004: Fönstermålning,

balkongrenovering

2003: Bullersanering av fönster,

Esplanaden, Prennegatan och

Hospitalsgatan

2003: Renovering av fasad

2001: Ommålning av trapphus

2000: Bredbandsinstallation

1994-95: Nytt tak, elrenovering

1992: Stambyte (avlopps- och

vattenstammar).

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019.

Planerade renoveringar (kontrollerat via föreningens hemsida, uppdaterad 2026-04-05):

2026: Besiktning av balkonger, SBA.

Tidigast 2027: Start av fönsterrenovering som kommer att ske etappvis.

BYGGNAD

Byggår: 1929

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Till bostaden hör ett vinds och ett källarförråd.

RENOVERINGAR LÄGENHETEN

Målning av de flesta väggarna 2022 och

2024, nya vitvaror 2024 (Miele och

Siemens)

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

BILPLATS

Föreningen har 3 parkeringar längs med huset vid hörnet Prennegatan / Södra Esplanaden. För närvarande är det två medlemmar som står i kö till parkeringen (kontrollerat via hemsidan som uppdaterades 2026-04-05).

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Det finns bastu, källarförråd, samlingslokal, vindsförråd och tvättstuga med torkrum som finns i källaren under S Esplanaden 13A.

Föreningen har en gillestuga som är fri för medlemmarna att använda för fest eller andra tillställningar. Genom gillestugan finns även tillgång till föreningens bastu.

Gillestugan kommer du åt via källardörren antingen genom B- eller C-trappan.

Man erbjuds förråd i källare eller på vinden.

TV OCH INTERNET

Bredband 250 Mbit/s via Telenor. Man tecknar eget abonnemang för kabel-tv med valfri leverantör.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Föreningen har en gemensam städdag som vanligtvis inträffar på någon av de sista söndagarna i maj.

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://hemsida.sbc.se/brf-bommen-nr-7>

NUVARANDE ÄGARE

Lisa Hallberg, Helena Fischer Hallberg, Pär Jonas Martin Hallberg

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.

lund@bjurfors.se | bjurfors.se



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



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://www.pinterest.com/bjurfors)