Bland Nödens kullerstensgator

BJURFORS

NÖDEN

HOSPITALSGATAN 10 B

NÖDEN
LUND

Hospitalsgatan 10 B

Unikt etagegårdshus med egen ingång och tidstypisk charm

UTGÅNGSPRIS	3 995 000 kr
AVGIFT	3 819 kr/mån*
ANTAL RUM	3
BOAREA	67 kvm
BYGGÅR	1870
VÅNINGSPLAN	1.2
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme samt varm- och kallvatten.



ANSVARIG MÄKLARE

Daniel har i många år arbetat som fastighetsmäklare i Lund. Hans ambition är att alltid göra sitt yttersta för varje kund, vilket bland annat har lett till att han har vunnit pris för flest nöjda säljare och köpare i Skåne. Daniel bor i radhus i Lund med sin familj och har både god lokalkännedom och en stark kärlek 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, gulmålade gårdshuset som vi med stolthet nu förmedlar. Innanför den stora träporten, med ingång från Hospitalsgatan, döljer sig en idyllisk trädgård med stockrosor, clematis, fikon och syren. Ett stenkast härifrån ligger Mårtenstorget och Lunds centrum men på Hospitalsgatan känns allt lugnt, med sparsam trafik och fridfull atmosfär.

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 fräsch och välplanerad.

Här bor du i en helt unik bostad som kombinerar en härlig villakänsla med stadens puls direkt utanför dörren. Bostaden sprider ut sig över 67 välplanerade kvadratmeter i två plan och har sin egen ingång direkt från den gemensamma trädgården.

Under 2026 har hemmet genomgått en omfattande renovering. Alla ytskikt är nyligen uppfräschade och det stilrena köket är helt nytt från samma år. Även trappan till ovanvåningen har byggts om och förstärkts från grunden för maximal komfort och hållbarhet. Alla eluttag och strömbrytare är också utbytta till Renova.

Planlösningen är 3 rum och kök med två sovrum och flexibla ytor som enkelt anpassas efter dina behov. Det helkaklade badrummet erbjuder både skön golvvärme och ett avkopplande badkar.

Ett drömboende i ett av Lunds mest karaktärsfulla kvarter.

Välkommen hem!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Bostaden disponeras enligt följande:

Entréplan

Hall
Man stiger direkt in i lägenheten från den gemensamma trädgården. Hallen rymmer plats för avhängning och härifrån når man samtliga rum på entréplan. Mörkgrå klinkers på golv.

Sovrum
Till vänster om hallen finner vi sovrummet med ljusa väggar och nylagt trägolv. Den som vill kan använda detta rum som vardagsrum eller matsal. Rummet är rofyllt med utsikt mot trädgården med prunkande rosenbuskar och syren utanför fönstren under sommarmånaderna.

Kök
Köket ligger på entréplan och här finns också den nya trappan som leder upp till ovanvåningen. Köket är byggt i vinkel med vackra, ljusgrå skåpsluckor och bänkskiva i ek. Liten matplats för ca 2-4 personer. Nylagt, ljust trägolv och ljusa väggar. Från två spröjsade fönster har man utsikt mot den grönskande trädgården. Smakfullt renoverat 2026 med hållbarhet och återbruk i fokus.

Badrum
Helkaklat badrum med badkar och golvvärme. Smakfullt delrenoverat 2026 med hållbarhet och återbruk i fokus.

Badrummet nås direkt från hallen.

Ovanvåning

Vardagsrum
Trappan leder oss upp till ovanvåningen. Här finns ett mysigt vardagsrum med ljusa väggar och ljust trägolv. Från två takkupor ser man ut över föreningens trädgård och takåsarna i grannskapet.

Sovrum
I fil med vardagsrummet finns ytterligare ett sovrum som kan användas som sovrum, arbetsrum, barnkammare eller gästrum etc. Fönster mot den gemensamma trädgården och takårsarna i grannskapet.



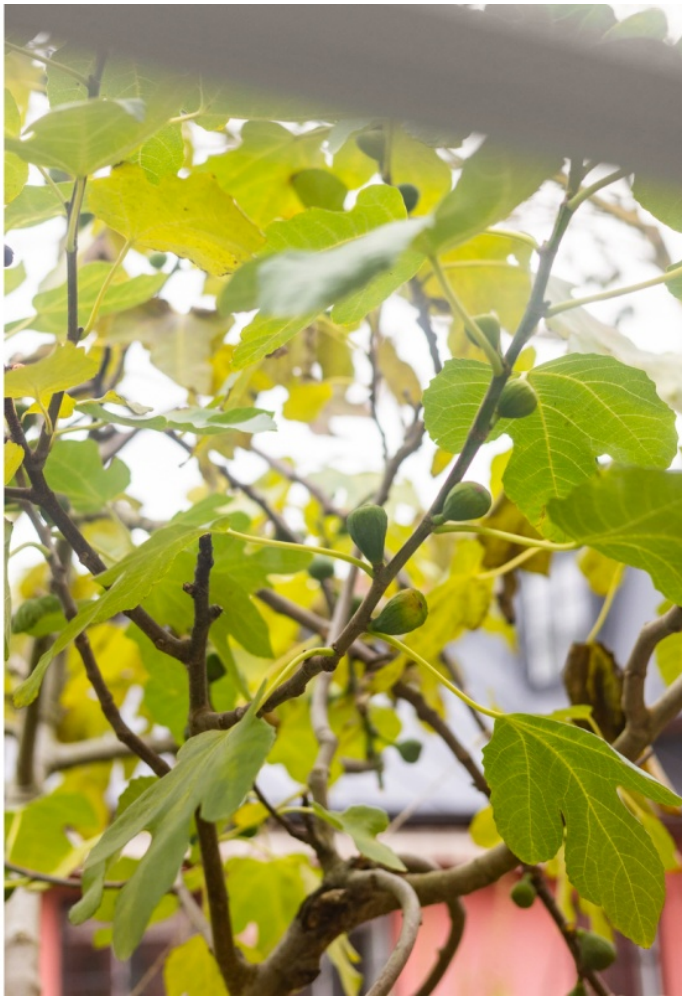



FIG PLANT






FIG PLANT





















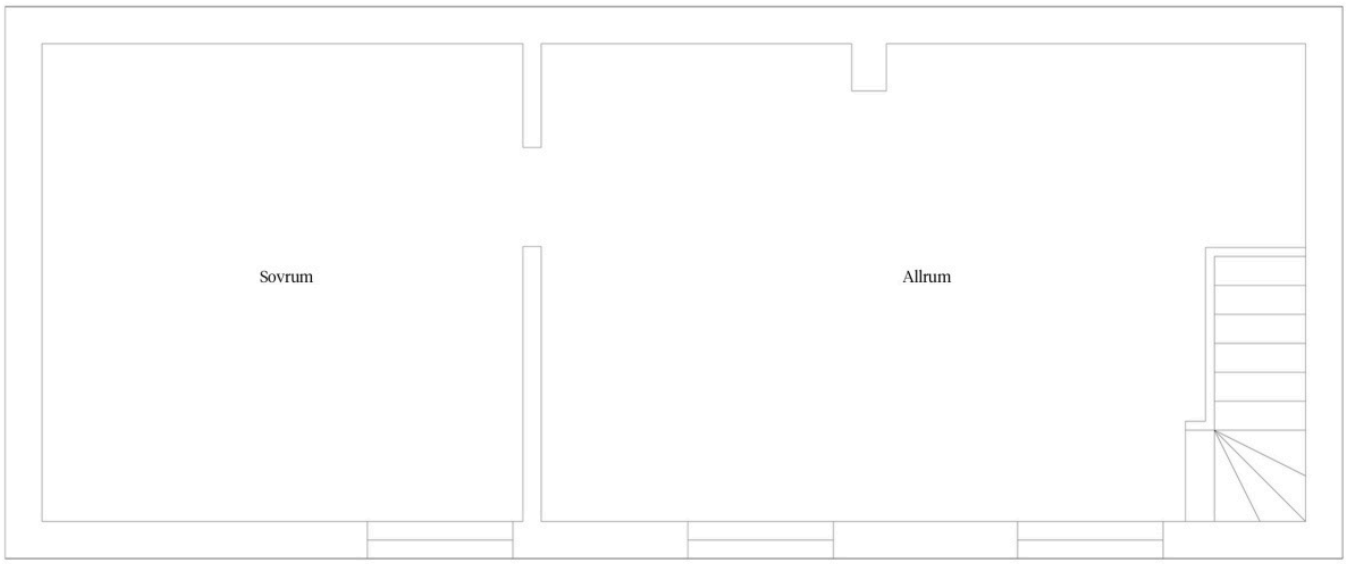




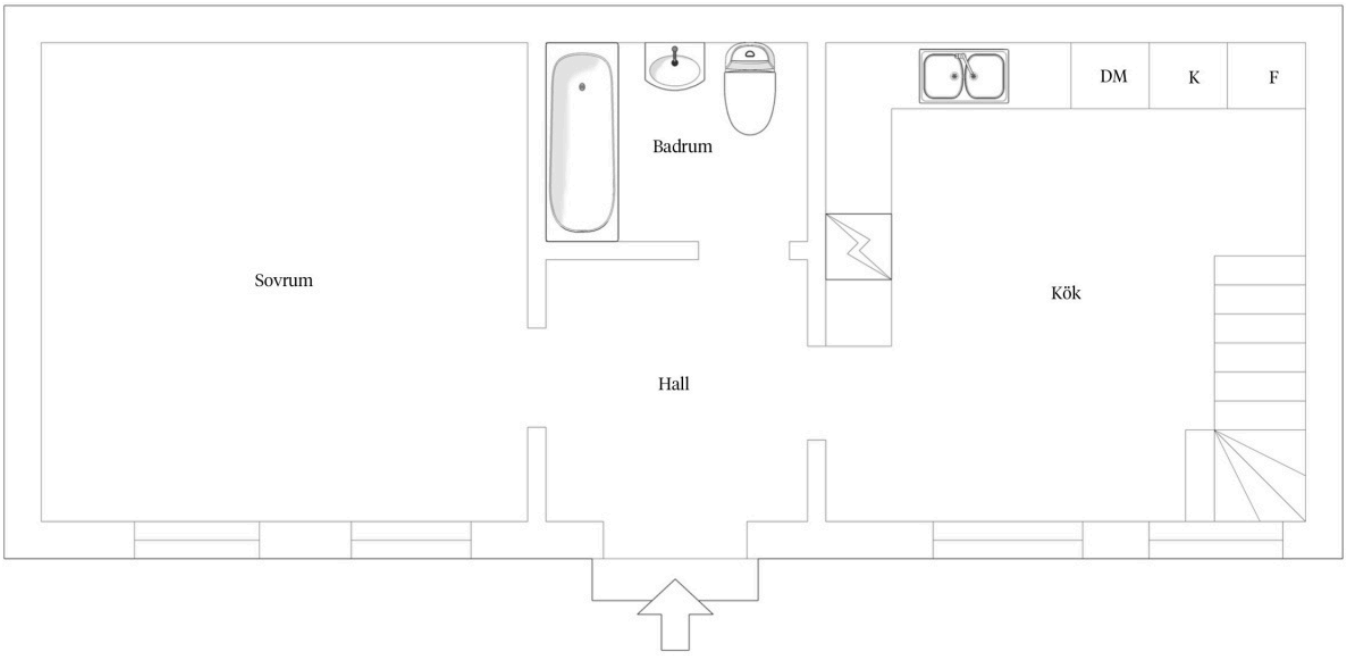








OVANVÅNING



ENTREPLAN

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Hospitalsgatan 10 B, Lund
Utgångspris: 3 995 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 1 LUND KOMMUN
Skattesats 32.712 %

ADRESS
Hospitalsgatan 10 B, 223 53 Lund

VÅNING
1.2 av 2
Etage, våning 1 och 2

ANTAL RUM
3 rum och kök varav 2 sovrum

AREA
Boarea 67 kvm
Areakälla: Area enligt bostadsrättsföreningens mäklarbild/utdrag ur lägenhetsregister.

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 3 819 kr/månad
I avgiften ingår värme samt varm- och kallvatten.
Andel av årsavgift: 19.84 %
Andel i föreningen: 20.03 %

Bostadsrätten är pantsatt.

DRIFTSKOSTNADER
Driftskostnaden utöver månadsavgift 1 000 kr/månad, fördelas enligt följande:
Försäkring: 250 kr
Hushållsström: 750 kr
Antal personer i hushållet: 1

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: 116 kWh/kvm och år

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING
735 390 kr
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beräkningen är gjord och baseras enbart på den senaste tillgängliga årsredovisningen. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

BALKONG
Stor gemensam trädgård med plats för utemöbler om sommaren.

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 godkänns normalt ej, och kräver alltid styrelsens godkännande.
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".

FÖRSÄKRINGAR
Bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring måste tecknas av varje hushåll själva.

FÖRENINGENS EKONOMI
I dagsläget finns inga planerade avgiftsförändringar (2026-11-20)

Ingen överlåtelseavgift eller pantsättningsavgift tas ut i dagsläget (kontrollerat 2026-10-13).

Föreningen sköter själva sin ekonomi (ingen ekonomisk förvaltning i nuläget).

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
2026 Ommålning av förrådshusets dörrar. Ommålning av aktuell lägenhets fönster.

Under 2026/2027 kommer en mindre reparation av taket till det gemensamma förrådet och tvättstugan att göras. Därtill kommer torktumlaren i tvättstugan att bytas.

BYGGNAD
Byggår: 1870

ÖVRIGA BYGGNADER / UTRYMMEN
Fristående förråd är placerat på innergården (gemensamt).

Föreningens tvättstuga är belägen på gården och utrustad med en tvättmaskin och en torktumlare.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN
Föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING OCH EL
Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

BILPLATS
Föreningen tillhanda har inga egna parkeringsplatser.

GEMENSAMMA UTRYMMEN
Gemensam tvättstuga, förråd och trädgård

TV OCH INTERNET
Bredband är framdraget till samtliga lägenheter men innehavaren väljer själv operatör och betalar för detta.

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

NUVARANDE ÄGARE
Elisabet Lagerstedt, Patrik Lagerstedt, Axel Lagerstedt

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


























10











Sommarbild från uteplatsen.

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 överlåts 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
  Eminenta: 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

BJURFORS

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

facebook.com/bjurforsmaklare

pinterest.com/bjurfors