

Praktfull 20-talscharm i Professorstaden



BJURFORS

PROFESSORSSTADEN

DOCENTGATAN 12

PROFESSORSSTADEN

LUND

Docentgatan 12

I Professorstadens lummiga kvarter letar detta praktfulla teglade 20-talshus efter sin nya ägare. Möjlighet att förvalta ett kulturarv in i en ny tid.

| | |
|-----------------|---------------------------|
| UTGÅNGSPRIS | 15 995 000 kr |
| ANTAL RUM | 7 |
| BOAREA | 189 kvm |
| BIAREA | 85 kvm |
| TOMTAREA | 642 kvm |
| PLAN | 2 ½ plan med källare |
| BYGGÅR | 1929 |
| TYPKOD | 220, Småhusenhet, bebyggd |
| UPPLÅTELSEFORM | Friköpt |
| FAST.BETECKNING | Juristen 5 |



ANSVARIG MÄKLARE

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.

JOACIM ERNSTSSON

Fastighetsmäklare / Partner

0701-64 67 11

joacim.ernstsson@bjurfors.se



Välkommen

Denna imponerande 20-talsvilla i tegel är inte bara ett hem, det är en tidsmaskin som tar dig tillbaka till en era av elegans och karaktär. Här är en sällsynt chans att skapa och äga ett unikt hem i ett mycket eftertraktat område.

Detta magnifika hem erbjuder en rymlig boarea på hela 189 kvadratmeter, med ytterligare 85 kvadratmeter biarea. Med fullhöjd i två våningar stor källare samt en inredd vind, finns det gott om utrymme att skapa ditt drömboende. Här finns inte mindre än 5 sovrum, och möjligheten att skapa ännu fler om så önskas.

Detta hem andas historia och karaktär med sina fantastiska detaljer från 20-talet och imponerande takhöjd. Renoveringsmöjligheterna öppnar dörren för att anpassa detta hem till din personliga smak och behov.

I källaren finner du generöst med förvaringsutrymme samt en praktisk tvättstuga, vilket gör din vardag mer bekväm. Här finns också möjligheter att ha sin verksamhet eller varför inte uthyrning med egen ingång och WC. Ute på den stora tomten i skyddat sydvästläge kan du njuta av lata eftermiddagar och trädgårdsfester med vänner och familj. Intensivt blommande trädgård under stora delar av året.

Att Professorsstadens idylliska villakvarter är stadens mest eftertraktade är inte svårt att förstå. De stillsamma villagatorna och närheten till Botaniska trädgården erbjuder full sinnesro, samtidigt som det är gångavstånd till innerstadens rika utbud av restauranger, butiker och kultur. På bekvämt promenadavstånd ligger även populära Tunaskolan samt Lund International School.

Denna 20-talsvilla är inte bara ett hus, det är en investering i en livsstil. Ta chansen att äga ett hem som är en del av Lunds historia och framtid.

Huset har nyligen genomgått en ytskiktsrenovering där väggar, tak, trappa, fönster och golv renoverats och målats. Bara att flytta in och fortsätta med moderniseringen av detta ståtliga hus i lugn och ro.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Välkommen in bakom den vackra tegelfasaden på Docentgatan 12!

Vi möts av en tillbyggd entré med inre hall. Stengolv och panel på väggar.

En halv trappa upp ligger gästtoaletten. Utrustat med toalett och handfat.

Till vänster från hallen når vi representationsdelen av huset som utgörs av två stora rum i vinkel som kan användas som vardagsrum och/eller matsal. Parkettgolv och vitmålade väggar. Från rummet närmast köket når man den fantastiskt prunkande trädgården i sydvästläge via dubbeldörrar.

Köket är utrustat med spis/ugn, mekanisk spisfläkt, mikro, kyl/frys samt diskmaskin. IKEA-stommar med luckor i ek. Bänkskivor i ek med kakel som stänkskydd. Utrymme finns för matbord med plats för ca 6 pers. Schackrutig matta på golv och vitmålade väggar.

Trappan leder oss upp till andra våningen där vi hittar ett större badrum. Äldre standard utrustat med badkar, dusch, dubbla handfat, bidé, badrumsskåp och toalett. Plastmatta på golv och blått kakel på väggarna.

Vidare på detta plan hittar vi tre rejäla sovrum. Ett har utgång till en trevlig balkong i öster. Alla sovrum har förvaringsmöjligheter i garderober och vitmålade väggar.

Vindstrappan leder oss upp till en inredd vind med ytterligare två sovrum samt ytterligare utrymme som kan användas som pentry/kök. Här är det som att sova bland molnen.

I källaren finns gott om förvaringsmöjligheter, tvättstuga, badrum samt två inredda rum som kan fungera som kontor med en egen ingång.

Huset har nyligen genomgått en ytskiktsreovering där väggar, tak, fönster och golv renoverats och målats. Bara att flytta in och fortsätta med moderniseringen av detta ståtliga hus i lugn och ro.

Varmt välkommen på visning!























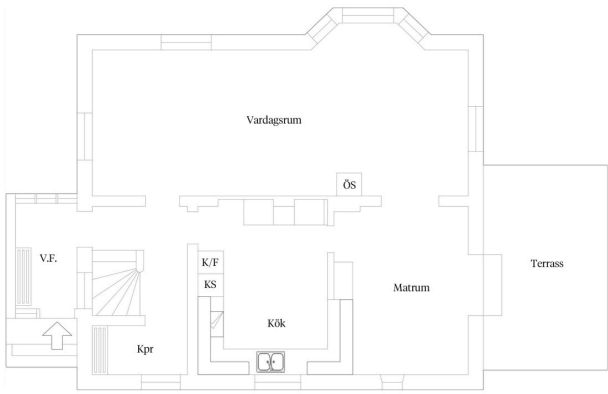


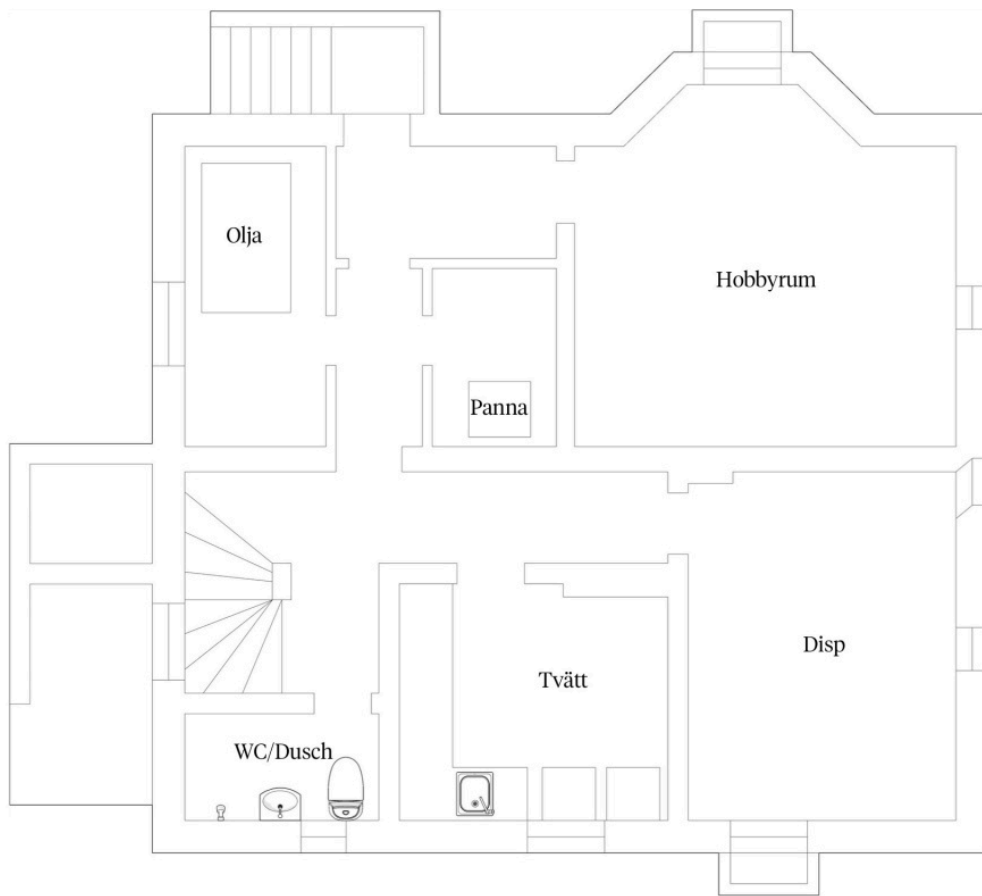


















BESIKTIGAD

En fastighet som har denna märkning är besiktigad och säljaren har även möjligheten att teckna en försäkring mot dolda fel.

Fakta om bostaden

Docentgatan 12, Lund
Utgångspris: 15 995 000 kr

FASTIGHETS BETECKNING

Juristen 5
Belägen i Skåne Lund kommun.
Skattesats 32.69%

ADRESS

Docentgatan 12, 22363 Lund

ANTAL RUM

7 rum och kök.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 189 kvm.
Biarea: 85 kvm.

Areakälla: Areauppgifter enligt
taxeringsinformationen

Denna area kan av olika skäl vara
felaktig. Den köpare som anser arean
vara av betydelse för köpet bör därför
vidta en uppmätning.

TOMT

642 kvm.

ÖVRIG TOMT

Härligt lummig trädgård i sydväst.
Insynsskyddad med häckar, fruktträd
och gräsmatta.

EKONOMI

Taxeringsvärde 8 670 000 kr
(fastställt avseende år 2021) varav
byggnadsvärde 3 936 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1929
Fastighetsskatt/avgift 10 074 kr

ENERGIDEKLARATION

Energiklass: E
Energiprestanda: 146 kWh/kvm och år.

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 64 908 kr/år och
fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 44 743 kr
Vatten/avlopp: 6 500 kr
Renhållning: 9 043 kr
Hushållsström: 4 622 kr

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

PANTBREV

På fastigheten Juristen 5 finns 16
pantbrev om sammanlagt 6 350 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1929

RENOVERINGAR

1968 utfördes en större renovering
innefattande bland annat:
-Källargrundmuren dränerades och nytt
utvändigt fuktskydd applicerades.
-Källargolven i två sovrum sänktes.
-Entréhall åt öster byggdes.
-Planlösningen ändrades, tidigare
bestod huset av två bostäder. Ett antal
innerväggar togs bort.
-Altandörr åt väster öppnades upp vid
tidigare fönster.
-Kamin installerades. Denna har
sotats/kontrollerats löpande.
-Cirka 2005 renoverades Kök.
-2008 upptäcktes inläckage via tak och
vid balkong. Yttertaget lades om med ny
underlagspapp, läkt och tegelpannor.
Samtliga plåtdetaljer byttes ut, takkupa
kläddes med plåt. Balkongen revs och
ny balkong med trätrall byggdes
(tidigare gjuten balkong).
-I samband med takomläggningen
åtgärdades bruksfogar i tegelfasaden,
främst åt väster i gavelspets.
-2008 inträffade fuktskada i källare i de
två rum i vilka golven sänkts på grund av
att dräneringspump slutat fungera.

Skadan reglerades av försäkringsbolag. klinkers lades på golv och väggar putsades/målades. Ny dräneringspump installerades.

-2009 installerades ny fjärrvärmeväxlare. Fjärrvärme installerades i huset på 80-talet, innan dess värmdes huset med olja.

-Cirka 2017/18 byggdes taket på Entréhall om efter inläckage, taksarg öppnades åt söder och ny utvändigt hängränna monterades. Ny ytpapp lades. I samband med detta renoverades fönster på Entréhall efter fuktskada som uppstått.

BYGGNADSSÄTT

Grundmur: Betong

Grund: Källargrund

Stomme: Tegelstomme

Bjälklag: Trä

Fasad: Tegel

Takbeklädnad: Tegelpannor

Fönster: 2-glas kopplade fönster, enstaka isolerglasfönster

Ventilation: Självdrag

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Fiber

BILPLATS

Carport om ca. 15 kvm. Plats för två bilar

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Ändring Av Detaljplan (2004-06-23) Tomtindelning (1931-11-04) Stadsplan (1931-04-24)

NUVARANDE ÄGARE

Ulla Margareta Melander, Erik Göran Melander

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.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT.

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårt illgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder.



SEB

seb.se/bjurfors

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskilningen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljansvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsplikt samt säljarens upplysningsskyldighet på bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt.

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 RÅDGVNING

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

Viser 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.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

LAGFART OCH PANTBREVS KOSTNADER. Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskilningen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbreven.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGVARE. 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 Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Anticimex: Ersättning 550 kr
Enspecta: Ersättning 500-650 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
Eminenta: Ersättning 175 kr
Enspecta: Ersättning 250 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**
Administrationersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Administrationersättning 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 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