VALLBY

VALLBY BYVÄG 28





VALLBY

Exklusiv och modern Skånelänga med obeskrivligt vacker utemiljö

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA





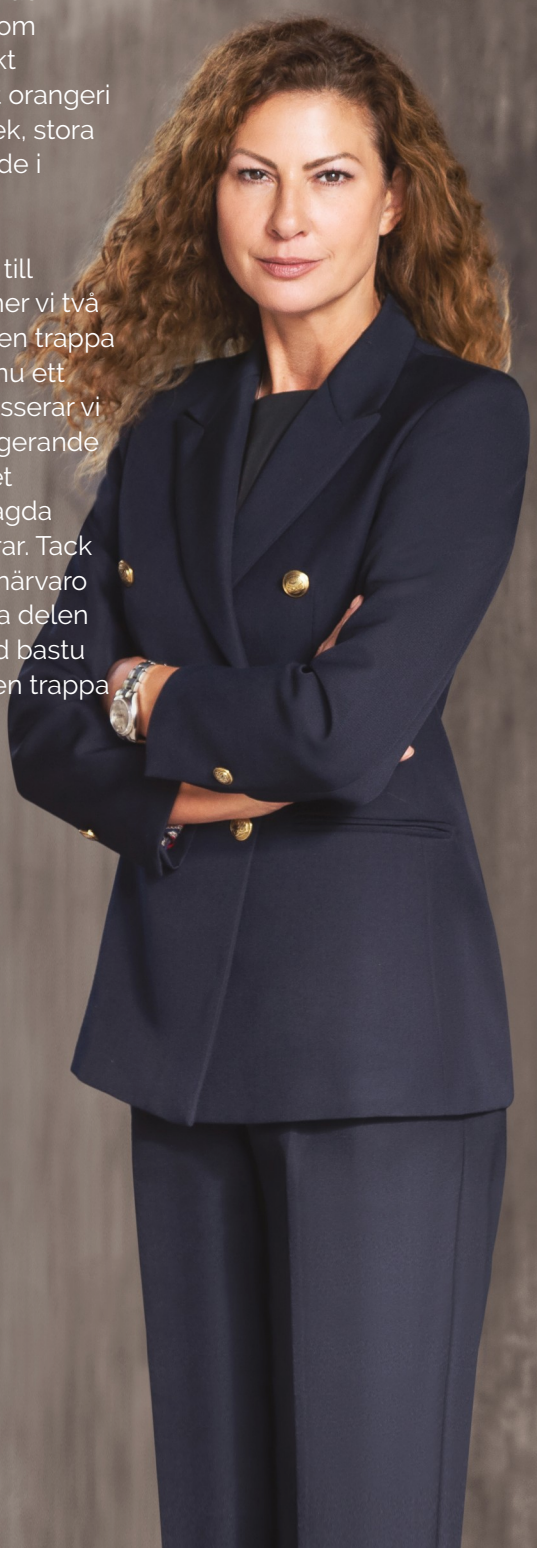


Stor insynsskyddad trädgård, uppfart & garage
Altan på 60 kvm, pool & bastu
Enhetliga materialval, stilrent & modernt
Underbar takhöjd, rikligt med ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL VALLBY BYVÄG 28

Vi välkomnas in i det stora, välplanerade köket med en vacker köksö och platsbyggd förvaring. Dubbla altandörrar leder oss ut till trädgården, och den stora altanen ca 60 kvm i västerläge. Förutom trädgårdens stora altan finner vi här en unikt planerad trädgård, helt utan insyn, med ett orangeri med tillhörande liten altan, gräsmatta för lek, stora fruktträd och inte minst ett unikt poolområde i medelhavsstil.

Intill köket ligger tvättrummet med utgång till trädgården. I denna delen av bostaden finner vi två rymliga sovrum och ett helkaklat badrum, en trappa upp finner vi ett allrum, två sovrum och ännu ett helkaklat badrum. Tillbaka på entréplan passerar vi köket in till det mysiga allrummet med fungerande öppen spis. Via passagen når vi matrummet som öppnats upp till nock, med vackra frilagda takbjälkar, öppen spis och vackra altandörrar. Tack vare detaljer som dessa lever vi i konstant närvaro med den vackra utemiljön året runt. I denna delen av huset finner vi ett helkaklat badrum med bastu och direkt access ut till poolområdet, och en trappa upp ytterligare ett sovrum och en stor klädkammare. Välkommen!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Maja Ristic Johnsson

070-842 42 74
maja.ristic@erikolsson.se

RUMSBESKRIVNING

ENTRÉPLAN

HALL
Terrakottafärgat klinker och vita väggar. Förvaring.

KÖK
Terrakottafärgat klinker och vita väggar. Mörkgrön köksinredning med grönt kakel ovan bänkskiva i ljus sten. Köket är utrustat med stor ugn med induktionshäll, frihängande fläkt, inbyggd ugn/micro, helintegrerad diskmaskin samt hel kyl/frys. Stort vitrinskåp och köksö.

TVÄTTRUM
Terrakottafärgat klinker och vita väggar. Tvättrummet är utrustat med tvättmaskin, torktumlare, grovvask och extra förvaring.

SOVRUM x 2
Terrakottafärgat klinker och vita väggar.

BADRUM
Helkaklat badrum med blått klinker och vitt kakel. Badrummet är utrustar med vägghängd WC, handfat och rundad, inmurad dusch med ljus mosaik.

ALLRUM
Terrakottafärgat klinker och vita väggar. Öppen spis.

PASSAGE
Terrakottafärgat klinker och vita väggar. Förvaring i fristående garderober. Utgång till trädgården.

ALLRUM
Brädgolv och vita väggar. Delvis öppet i nock med frilagda bjälkar. Utgång till trädgården via dubbla altandörrar. Öppen spis.

HALL
Ljust klinker och vita väggar. Utgång till trädgården.

BADRUM
Helkaklat badrum med ljust klinker och vitt kakel med mörkgröna detaljer. Badrummet är utrustat med WC, handfat med platsbyggd kommod i grönt, dusch och bastu.

OVANVÅNING (OVANFÖR KÖKET)

ALLRUM
Brädgolv och vita väggar. Öppet i nock med frilagda bjälkar.

SOVRUM x 2
Brädgolv och vita väggar.

BADRUM
Kaklat badrum med beige klinker och vitt kakel. Badrummet är utrustat med vägghängd WC, handfat, spegel och fristående badkar i trä.

OVANVÅNING (OVANFÖR ALLRUMMET)

SOVRUM & KLÄDKAMMARE
Brädgolv och vita väggar.

MASKINELL UTRUSTNING

- spis/häll, ugn, fläkt (Smeg, 2022)
- micro (Whirlpool, 2022)
- diskmaskin (Epoq, 2023)
- kyl/frys (Samsung, 2024)
- tvättmaskin (Siemens, 2023)
- torktumlare (Epoq, 2025)
- centraldammsugare (Univac, 2003)
- panna, varmvattenberedare (Mitsubishi Luft/vatten-värmepump, 2025)

ÖVRIGT

- vattenburen golvvärme på hela entréplan, elburen golvvärme i badrum på ovanvåningen
- bostaden har genomgående vackra och naturliga material som massiva trädörrar och djupa fönster med fönsterbrädor i ek
- huset är byggt i sten med träbjälkar. Vid väderomslag uppstår vissa små sprickor
- vitvaror, garderober, tvättmaskin, torktumlare samt bokhylla ingår i köpet. Uteköket ingår INTE i köpet

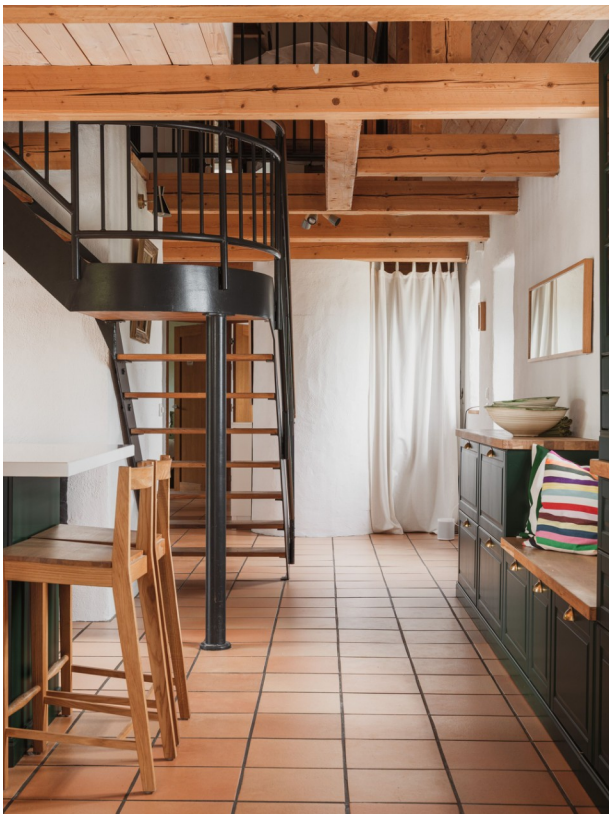







Salt&Pepper
2024






















SIEMENS




LOVELY
LINEN








THE BLACK SHOULD
BE BLACK. THE
WHITE HOWEVER,


Jugend
braucht
Raum!






Roland





















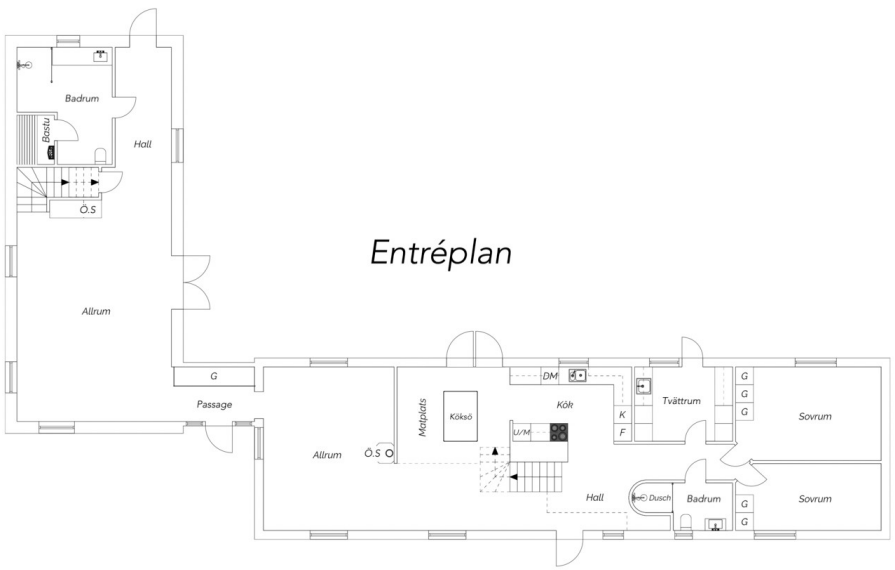








PLANRITNING



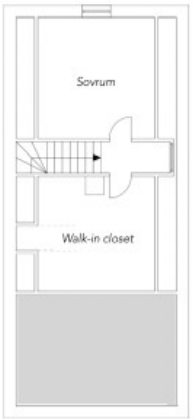
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

Ovanvåning (ovanför köket)



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

Ovanvåning (ovanför allrummet)



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

BOSTADEN

ADRESS:	Vallby byväg 28, 245 92 STAFFANSTORP
UTGÅNGSPRIS:	7 995 000 kr
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Staffanstorp
OMRÅDE:	Vallby
ANTAL RUM:	9 rum varav 5 sovrum
STORLEK:	220 kvm, biarea 20 kvm (taxeringsinformation)
BYGGNADSTYP:	1½-plansvilla i vinkel
TOMT:	2 705 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Vallby 10:37
DRIFTSKOSTNADER:	ca 53 500 kr/år (uppvärmning: 13 000 kr/år, el: 10 000 kr/år, va: 15 000 kr/år, sotning: 2 000 kr/år, väg/samfällighet: 500 kr/år, renhållning: 5 000 kr/år, övrigt: 8 000 kr/år) I angiven driftskostnad för 4 personers hushåll (3 vuxna, 1 barn) ingår uppvärmning ca 13 000 kr/år (6 000 kWh/år), hushållsel ca 10 000 kr/år (5 000 kWh/år), vatten/avlopp ca 15 000 kr/år, renhållning ca 5 000 kr/år, sotning ca 2 000 kr/år, samfällighetsavgift (vägen) ca 500 kr/år samt larm (övrigt) ca 8 000 kr/år. Observera att kostnaderna är beräknade på nuvarande ägares förbrukning och att kostnaderna därmed kan variera.
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	10 425 kr/år
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

HUS OCH TOMT

BYGGÅR:	2003
TAXERINGSVÄRDE:	5 475 000 kr varav byggnadsvärde 4 080 000 kr, värdeår 2004, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 4 488 000 kr
SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Gemensamhetsanläggning: Staffanstorp vallby ga:6 ändamål: Vägar Avtalsservitut Spillvattenledning mm Nyttjanderätt D-2021-00132164:1 Last: Avtalsservitut Spillvattenledning mm, 12-IM3-99/3399.1
ENERGIDEKLARATION:	Beställd
GRUNDLÄGGNING:	Betongplatta
FASAD:	Puts
FÖNSTER:	Energiglas
YTTERTAK:	Betongpannor
VA:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Luft/vatten-värmepump, solceller
VENTILATION:	Självdrag
UTEPLATS:	Altan på ca 60 kvm i västerläge med sol hela dagen. Orangeri och stort poolområde.
RENOVERINGAR:	2005 - förrådsbyggnad gjordes av en byggnadsgymnasieskola 2007 - tillbyggnaden av det befintliga huset utfördes av husets originalbyggare (Skånska Miljöhus) 2012 - orangeri byggdes av nuvarande ägare 2022 - nytt kök 2024 - solceller installerades * de två eldstäderna har provtryckts och sotats årligen
INTERNET/TV:	Fiber
PARKERING:	Parkering i garage och på stor uppfart.
ÖVRIGA BYGGNADER & TOMT:	Förråd (2005), Orangeri (2012)


Erik Olsson
Anlita en lokal expert när du ska sälja din bostad

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING
Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT
Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE
Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL
Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING
Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA
Uppgiften om boarean kommer från säljaren. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostaden eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

KOMMUNAL AVGIFT
Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART
Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION
Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och öve lämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN
Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT
Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och av loppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är 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. Köparen ska dock 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. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska 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. besiktnings man eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken om fattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen 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 åbe ropa 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 säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad 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.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersät ningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrent utsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Sector Alarm

I samarbete med Sector Alarm erbjuder vi deras bästa nykundserbjudande med larm. Mäklarföretaget får en ersättning på 500 kr per förmedlad person som är intresserad av tjänsten.

Erik Olsson

Regementsgatan 15 21753 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se