# TRESÄDESGRÄNDEN 29A





# Attraktiv tomt långt in i området!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Lättskött trädgård- Fritt läge
Täljstenskamin- Sol hela dagen
Milsvid utsikt- Fransk balkong
Parkering för 2 bilar- Laddbox för elbil

# VÄLKOMMEN TILL TRESÄDESGRÄNDEN 29A

Välplanerat parhus i 2-plan med stor härlig trädgård i söderläge. Genomtänkt planlösning med 4 rymliga sovrum plus kontor.
Huset bjuder på en trevliga öppna sällskapsytor på bottenvåningen. Här finns gott om plats för såväl en mysig soffhörna som ett lite större matsalsmöblemang. Under sommarhalvåret kan man ta steget ut och flytta umgänget till uteplatsen som ligger i anslutning till vardagsrummet. Vintertid kan man tända en brasa i kaminen för lite extra mysfaktor.
En trappa upp finns en lite mer privat avdelning som fördelas mellan tre väl tilltagna sovrum. Här finns dessutom en generös klädkammare. Ett mindre rum passar perfekt att använda som hemmakontor eller barnrum. Det finns två smakfullt inredda badrum, ett på varje våningsplan. Badrummet på entréplan erbjuder dessutom egna tvättmöjligheter.
Lättskött framsida med laddbox för elbil samt stensatt parkering för 2 bilar i bredd.
Mysig trädgård med gräsmatta som är helt inhägnad av staket och häckar, perfekt för rymningsbenägna barn och husdjur. Flera fruktträd är planterade och gräsmattan omgärdas av planteringar.




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Karin Ekström*

076-607 81 29
karin.ekstrom@erikolsson.se

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Tresädesgränden 29A, 247 56 Dalby |
| **STORLEK:** | 120 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 5 rum och kök |
| **OBJEKTTYP:** | Parhus |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **FÖRESLAGEN BUDSTART:** | 3 000 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 8 185 kr/mån<br>(7 926) I avgiften ingår sophantering och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 259 kr/månad för anslutning till värme och vatten. Föreningen har gemensamt avtal för värme och vatten och medlemmen debiteras med en månads eftersläpning utefter faktiskt förbrukning. |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 37 316 kr/år (uppvärmning: 17 320 kr/år, el: 16 248 kr/år, va: 3 748 kr/år)<br>Observbera att driftskostnaderna är säljarnas faktiska kostnader och kan variera. I kostnaden ingår laddning av elbil. |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 21002 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 7,09782 %, andel av årsavgift 7,21209 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 1 213 749 kr<br>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen. |
| **PANTSÄTTNING:** | Bostaden är pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet. |
| **FÖRENING:** | Brf Sommarängen i Dalby |
| **NUVARANDE ÄGARE:** | Christer Hermodsson, Linnea Wegerstad |

































RUMSBESKRIVNING

## BOTTENVÅNING

### HALL
Välkomnande hall med eparkett och vita väggar. Plats att hänga undan ytterkläder i en inbyggd garderob med skjutdörrar direkt innanför dörren samt en klädkammare för ytterligare förvaring lite längre in i hallen.

### KÖK
Vit köksinredning bryts av med grå betongmönstrade plattor ovan gråmelerade bänkskivor. På golvet ligger ekparkett och väggarna är vitmålade. Köket är utrustat med induktionshäll, köksfläkt, diskmaskin, integrerad varmluftsugn, integrerad mikrovågsugn, kyl och frys. Samtliga vitvaror är av fabrikat Bosch och köket är av fabrikat Vedum. Öppen planlösning in mot vardagsrum.
I anslutning till köket finns en klädkammare som kan nyttjas som ett praktiskt skafferi.

### VARDAGSRUM
Rymligt vardagsrum med gott om plats för en soffhörna med TV samt en matgrupp för ca 6-8 personer. Stora fönsterpartier som vetter ut mot trädgården skapar ett otroligt ljusinsläpp. Ekparkett på golvet och neutralt vitmålade väggar. Som ett trevligt blickfång finns en täljstenskamin som även sprider en härlig värme under kyliga vinterkvällar. Från vardagsrummet leder en dörr ut till uteplatsen och trädgården på baksidan.

### SOVRUM
I anslutning till hallen finns ett sovrum med plats för enkelsäng eller skrivbord. En garderob för förvaring. Ekparkett på golvet och väggar målade i en vit nyans.

### BADRUM
Mörkgrå våtrumsmatta och stora vita plattor på väggarna skapar en stilren känsla i badrummet. Här är utrustat med WC, dusch med glasdörrar, handfat med underskåp, spegelskåp med belysning samt tvättmaskin och torktumlare med en arbetsbänk för hantering av tvätt.

## OVANVÅNING

### SOVRUM
Sovrum med plats för enkelsäng och skrivbord, perfekt som barnrum. En garderob för förvaring. Utsikt ut mot husets framsida. Ekparkett på golvet och en väggarna är målade i vitt.

### SOVRUM
Generöst sovrum med plats för soffgrupp och TV alternativt en dubbelsäng. Fransk balkong med fri utsikt. Ekparkett på golvet och vitmålade väggar.

### SOVRUM
Stort sovrum med plats för dubbelsäng och möjligheten att sätta in fler garderober. Stora fönsterpartier ger ett fint ljusinsläpp och har utsikt ut över åkerlandskapet. Ekparkett på golvet och målade väggar i vitt.

### BADRUM
Badrum med dusch, inrett i samma stilrena utförande på entrévåningen med mörkgrå våtrumsmatta och vita plattor på väggarna. Badrummet är utrustat med WC, dusch, handfat med underskåp och spegel. Här finns även en handduksvärmare.

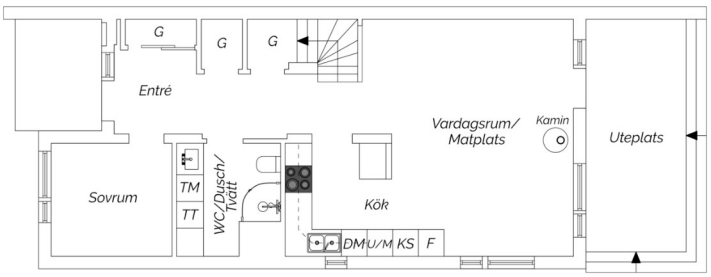
### TRÄDGÅRD
Härlig trädgård på hörnläge med fri sikt runtomkring. På baksidan av huset finns en mysig uteplats med plats för både mat- och soffgrupp. Här kan man njuta av sol större delen av dagen samt blicka ut över öppna vidder. Hela trädgården är inhägnad med staket.

### KONTOR/BARNRUM
Mindre sovrum som passar utmärkt som hemmakontor eller barnrum. Ekparkett på golvet och vita väggar.

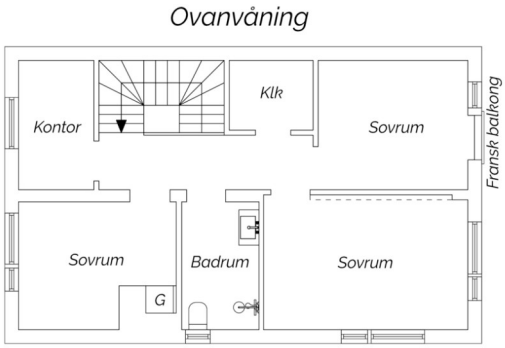
## FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | Brf Sommarängen i Dalby |
| **BYGGÅR:** | 2020 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Ja |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 15 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 2 072 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 888 kr |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2022-08-22 |
| **ENERGIKLASS:** | C |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 71 (kWh/kvm och år) |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | Brf Sommarängen i Dalby. I föreningen finns rad- par och flerbostadshus, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen förvärvade marken 2019.<br>Föreningen gjorde en avgiftshöjning från 2025-01-01 med +5%.<br>Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egen tvättutrustning.<br>I Dalby utanför Lund finner vi ett nytt område med omkring 80 nya bostäder. Här finns en varierad bebyggelse av både flerbostadshus och enfamiljshus som både hyresrätter och bostadsrätter. Brf Sommarängen är den första av OBOS två bostadsrättsföreningar som byggts på Kv Ängsladan och består av 15 nya bostäder i storlekarna 3-5 rum och kök.<br>Kvarteret ansluter direkt till området Påskagänget, en del av Dalby som har vuxit fram under de senaste tio året och som är mycket populärt, särskilt bland barnfamiljer. Bostadsrätterna har byggts längs en mysig kvartersgata och vetter med sina trädgårdssidor ut mot de vackra åkerlandskapen. |
| **RENOVERINGAR:** | Föreningen har inga planerade eller beslutade renoveringar i dagsläget.<br>Under 2027 kommer föreningen genomföra en OKV-besiktning.<br>Informationen ovan är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta. Senaste kontroll utfördes 2026-09-05. |
| **PARKERING:** | Till varje hus finns en uppfart med plats för 1-2 bilar, samtliga utrustade med uttag för laddning av elbil. |
| **TV OCH BREDBAND:** | Föreningen har fiberanslutning via Telia. Medlemmarna ansluter sig själva till bredband/TV/telefoni. |

# PLANRITNING




# PLANRITNING




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




erikolsson.se

# VIKTIG INFORMATION

**MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING**

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha 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.

**BOAREA**

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. 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 bostadsrätten 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.

**PLANRITNING**

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

**BOENDEKOSTNADSKALKYL**

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

**FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA**

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

**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 publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades 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 en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt 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 kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. 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 i god tid innan kontrakt undertecknas.

**FRÅGOR OM FEL MED MERA**

Bostaden 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 bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen 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**

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. 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. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. 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 LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK**

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden 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 bostaden. Även om bostaden 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.

**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 ersättningar 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 konkurrensutsätta 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 till trädesdatum. 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.

Mårtenstorget 5  22351 Lund  046-285 06 00  mail@erikolsson.se