

TRÄDGÅRDSGATAN 1

RÖSTÅNGA



Erik Olsson



RÖSTÅNGA

Idyllisk
småstadsdröm med
grönskande tomt
och magisk vy

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Stora fönsterparti
Högt i tak
Lättskött tomt/trädgård
Närheten till naturen

VÄLKOMMEN TILL TRÄDGÅRDSGATAN 1

Många är vi som drömmer om att bo i ett lugnt och barnvänligt område med en stor lummig tomt med naturen runt om oss. Nu har vi nöjet att presentera denna ståtliga 1 1/2 plans villa, anno 1910, som bjuder oss på ett fantastiskt ljusinsläpp från de stora fönsterpartierna som tillsammans med den tilltagna takhöjden skapar en härlig rymd i dem stora sociala ytorna. Här fortsätts vi överraskas rum efter rum med möjlighet att skapa vårt drömhjem. Bostaden bjuder på flera sovrum, inbyggda förvaringsmöjligheter, ett badrum med dusch och en gäst-WC fördelat på samtliga våningsplan. En lummig tomt med flera timmars solchans, lättskött gräsyta, insynsskyddat av buskar och träd och en stor grusad uppfart kan vi inte mer än trivas. Med gångavstånd når vi kärnan av Röstånga med matbutik, lokalt konditori och skola/förskola samtidigt som vi har naturen runt oss där vi enkelt når flera nationalparker med vackra promenadstråk. Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Izabella Engdahl

073-362 25 86
izabella.engdahl@erikolsson.se

Erik Olsson



NEDRE PLAN**HALL**

Parkettgolv och gula väggar. Plats för avhängning.

KÖK

Parkettgolv och ljusa väggar samt blå träpanel. Köksinredning i trä och vitt kakel ovan bänkskiva i laminat. Köket är utrustat med kyl/frys (LG), spis (Husqvarna) och fläkt.

MATSAL

Parkettgolv och vita väggar.

VARDAGRUM

Parkettgolv och ljusa väggar samt brun fondvägg.

KONTOR

Parkettgolv och vita väggar. Förvaringsmöjlighet i garderob.

SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar samt tegelvägg. Utgång till trädgård.

SOVRUM

Parkettgolv och ljusa väggar. Förvaringsmöjlighet i inbyggd skjutdörrsgarderob.

WC

Ljusgrön plastmatta och ljusgröna väggar. Är inrett med WC, handfat och spegelskåp med belysning.

ÖVRE PLAN**ALLRUM**

Brädgolv och vita väggar.

SOVRUM

Brädgolv och ljusa väggar. Förvaringsmöjlighet i klädkammare.

SOVRUM

Ljus plastmatta och svarta väggar. Förvaringsmöjlighet i klädkammare.

TVÄTTSTUGA

Ljusgrön plastmatta och vita väggar. Här finns vask, förvaring i inbyggd skåp, tvättmaskin (Whirlpool) och torktumlare (Electrolux).

BADRUM

Ljus våtrumsmatta och gula väggar. Badrummet är inrett med WC, handfat, spegelskåp och dusch.

KÄLLARPLAN

Här finns pannrum och ingång till torpargrund.

ÖVRIGT

Boarea 175 m² enligt säljarens information. Boarea 140 m² enligt fastighetsregister.



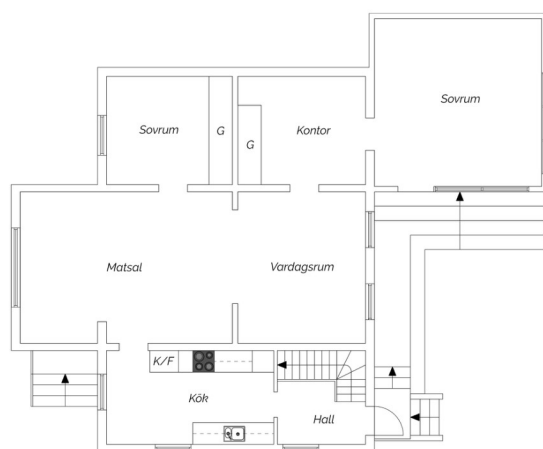




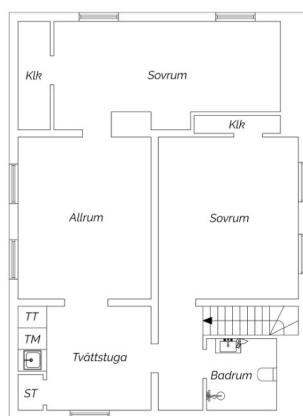
ADRESS:	Trädgårdsgatan 1, 26868 Röstånga
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 895 000 kr
BESIKTAD:	true
KOMMUN:	Svalöv
OMRÅDE:	Röstånga
ANTAL RUM:	8 rum varav 3-4 sovrum
STORLEK:	175 kvm (säljarens information)
BYGGNADSTYP:	1½-plansvilla
TOMT:	980 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Kolema 3:15
DRIFTSKOSTNADER:	ca 66 700 kr/år Observera att elkostnaden är beräknad på ett snittpris på 2 kr/KWh inkl nätavgift och pellets inköp har gått upp från 3080kr/pall i 2022 till 4500kr/pall i 2023. Observera även att kostnaderna är beräknade enligt nuvarande ägares förbrukning och avtal, därmed kan kostnaderna variera.
FASTIGHETSAVGIFT/	5 580 kr/år
SKATT:	
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

BYGGÅR:	1910
TAXERINGSVÄRDE:	744 000 kr varav byggnadsvärde 503 000 kr, värdeår 1929, taxeringsår 2021
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 960 000 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-02-23
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	184 (kWh/kvm och år)
FÖRSÄKRINGSBOLAG:	IF
PLANBESTÄMMELSER:	Stadsplan Stadsplan Tomtindelning
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund
STOMME:	Tegel
FASAD:	Tegel/Trä
FÖNSTER:	2-glas
YTTERTAK:	Eternit
VA:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Pellets/oljefyllt element/luft-luft värmepump
VENTILATION:	Självdreg
UTEPLATS:	Lummig trädgård med gräsyta runt om fastigheten, omgiven av buskar, träd och rabatter. Här finns ett stort förråd med 2 ingångar och ett arbetsskjul.
RENOVERINGAR:	2005 installerades luft-luft värmepump 2005-2006 renoverades badrum och tvättstuga. 2006 installerades pelletsbrännare 2014 klädes skorstens in 2018 installerades fiberanslutning
INTERNET/TV:	Fastigheten är ansluten till fiberoptiskt bredband via Telia.
PARKERING:	Stor grusad uppfart med plats för flera bilar.
ÖVRIGA BYGGNADER & TOMT:	Vedeldad, inredd bastu, finnes. Dock är skorsten ej godkänd Förvedeldad panna går att docka in i befintlig panna.

PLANRITNING



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Välj med omsorg

Det är viktigt att välja mäklare med största omsorg. Vi finns här för att svara på alla frågor om dagens bostadsmarknad och hur man kan tänka för att öka sina chanser för en lyckad bostadsaffär.

Kontakta din lokala mäklare för att ta reda på hur du kan göra en riktigt god affär.

0771-551 000

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. Försäkringen ska täcka eventuell ekonomisk förlust som mäklaren genom oaksamhet kan förorsaka sina kunder. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i Fastighetsmäklarförbundet. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "bostad" och "fastighet" en friköpt fastighet.

ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart brukar således understiga accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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

Ägarandelarna för den nya bostaden kan få stora skattekonsekvenser om du som köpare har uppskov med kapitalvinst för en bostad som du tidigare sålt. De ägarandelar som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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. Avikelser 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

Fastighetsskatten har till stor del ersatts med en kommunal avgift. För småhusfastigheter med en färdigbyggd bostadsbyggnad på tomten är avgiften maximerad till ett belopp som justeras årligen. Om 0,75 % av totalt taxeringsvärdet för mark och byggnader ger en lägre avgift, ska det användas i stället. 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. För småhusfastigheter med flera, eller nybyggda bostadsbyggnader gäller andra regler som beskrivs i Skatteverkets Skv 296. Där informeras även om fastighetsskatten för småhus under uppförande, obebbyggda tomter och arrendetomter.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditonsavgift om 825 kr. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditonsavgift om 375 kr. Båda avgifterna 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 överlämnas 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 förvärfvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långtgående 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 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 objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras 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 avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. 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. besiktningsman 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 omfattning 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 undertecknas 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 återropa 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 numera 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 återropa 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 nog 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. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. 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 återropa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som denne har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto 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 återropas av köparen.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

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, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalas.

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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmataget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset vid annonsering på Hemnet.

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. Mäklarfirmataget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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 konkurrensutsatta 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. Mäklarfirmataget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

ERIK OLSSON FASTIGHETSFÖRMEDLING AB

556517-8216, Sveavägen 147, 113 46 Stockholm

Brev med postbefordran sänds till; Personuppgiftsansvarig,
Erik Olsson Fastighetsförmedling AB, Sveavägen 147, 113 46 Stockholm.

Personuppgiftsombud: Johan Nordenfelt: personuppgiftsansvarig@erikolsson.se

Telefon: 0771-551 000, anknötning till personuppgiftsombudet.

Erik Olsson

Stora Södergatan 13 22223 Lund 046-285 06 00 mail@erikolsson.se