

DALBY

TRESÄDESGRÄNDEN 3A



Erik Olsson



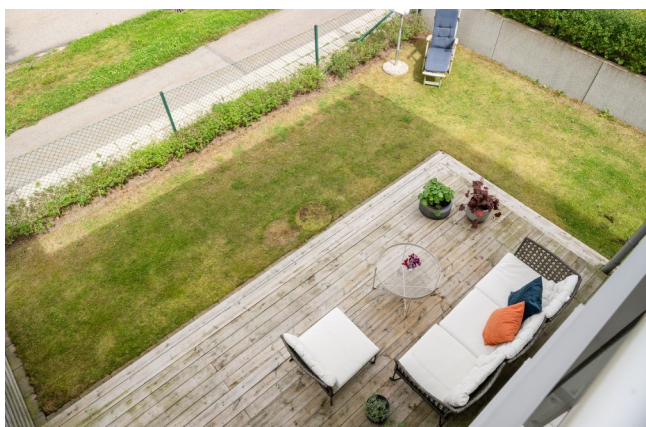
DALBY

2-plans radhus med
uteplats, fransk
balkong och milsvid
utsikt!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Fritt läge - Uteplats med kvällssol
Milsvid utsikt - Fransk balkong
Öppen planlösning - Härliga ljusflöden
Parkering för 2 bilar - Laddbox för elbil

VÄLKOMMEN TILL TRESÄDESGRÄNDEN 3A

I mysiga och barnvänliga kvarteret Påskagänet finns detta välplanerade parhus i två plan. Huset bjuder på en social bottenvåning med kök och vardagsrum i en härlig öppen planlösning där generösa fönsterpartier låter ljuset flöda in. En trappa upp finns en lite mer privat avdelning som fördelas mellan tre väl tilltagna sovrum, varav ett med fransk balkong. Här finns även en praktisk läshörna som funkar utmärkt som kontorsplats eller lekryta. Dessutom erbjuder huset två smakfullt inredda badrum, varav ett med egna tvättmöjligheter. Genomgående inrett i ljusa neutrala färger och ekparkett på golven. Stensatt framsida med plats för ett utemöblemang där man kan njuta av en kopp kaffe i morgonsolen. Laddbox för elbil finns installerad och man kan parkera 2 bilar i bredd. På baksidan finns en uteplats med trädäck där man kan se solen gå ner vid horisonten. Lättskött trädgård med gräsmatta omgärdad av steket och plats för odlingar längst med husets gavel. Området är lugnt och trivsamt och framför allt närheten till skolor och förskolor gör detta till det perfekta hemmet för barnfamiljen.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Karin Ekström

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

Erik Olsson



BOSTADEN

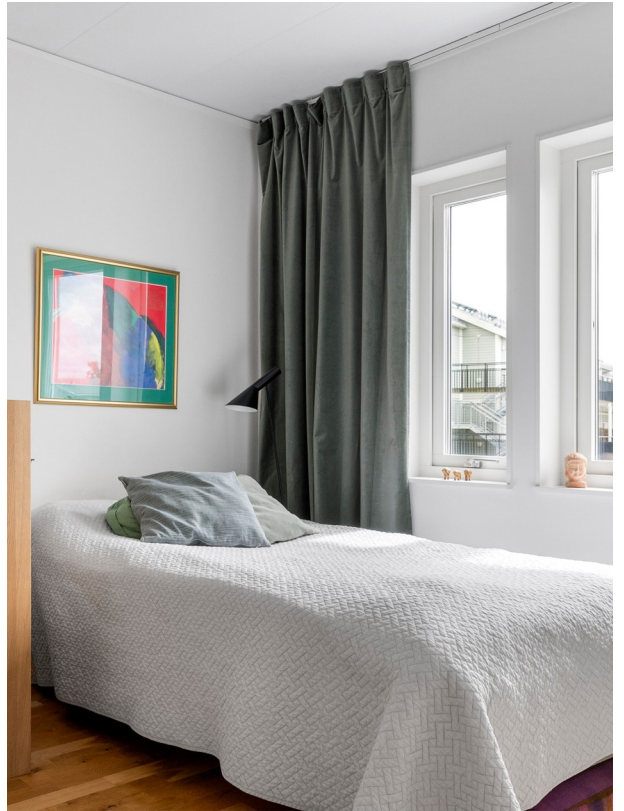
ADRESS:	Tresädesgränden 3A, 24756 DALBY
STORLEK:	107 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 750 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 734 kr/mån I avgiften ingår bostadstillägg och kallvatten. Föreningen har gemensamt avtal för varmvatten, debitering sker enligt schablon varje månad. Kostnaden för varmvatten avläses och avräknas en gång årligen samt justeras inför nästkommande år.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 29 793 kr/år (el: 12 900 kr/år, övrigt: 16 893 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens faktiska kostnader. Kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt. Posten övrigt avser fjärrvärme och varmvatten som läggs av på månadsavgiften och räknas av mot faktisk förbrukning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	51002
ANDELSTAL:	Andel i förening 7,30194 %, andel av årsavgift 7,2271 %
BOSTADENS INDIREKTA	1 270 517 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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, kontrollerat 2025-07-15. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	1 av 1
HISS:	Nej
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Ängsblomman i Dalby
NUVARANDE ÄGARE:	Johanna Lindvall















ENTRÉVÅNING**HALL**

Ekparkett och vita väggar. Plats för avhängning och förvaring i garderob samt i förråd under trappa.

KÖK

Ekparkett och vita väggar. Vit köksinredning och vita skivor ovan ljusa grämelerade bänkskivor. 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 mot vardagsrum.

VARDAGSRUM

Ekparkett och vita väggar. Stora fönsterpartier ut mot baksidan skapar ett vackert ljusflöde. Plats för soffgrupp samt matplats för ca 6-8 personer. Utgång till uteplats med kvällssol.

BADRUN

Mörkgrå våtrumsmatta och vita våtrumsskivor. Badrummet är utrustat med WC, dusch med glasdörrar, handfat med underskåp, spegelskåp med belysning samt tvättmaskin och torktumlare (Bosch) under arbetsbänk i grå laminat.

OVANVÅNING**SOVRUM**

Ekparkett och vita väggar. Plats för enkelsäng. Förvaring i platsbyggd garderob.

SOVRUM

Ekparkett och vita väggar. Plats för dubbelsäng. Möjlighet att sätta in garderober.

SOVRUM/ALLRUM

Ekparkett och vita väggar. Plats för säng alternativt soffgrupp. Fransk balkong i västerläge.

KONTOR/LÄSHÖRNA

Ekparkett och vita väggar. Plats för läsfåtölj eller hemmakontor alternativt en lekhörna.

BADRUN

Mörkgrå våtrumsmatta och vita våtrumsskivor. Badrummet är utrustat med WC, dusch med glasdörrar, handfat med kommod samt spegelskåp med belysning.

UTEPLATS

Generöst trädäck i sydvästläge i anslutning till huset där man kan njuta av milsvid utsikt.

ÖVRIGT

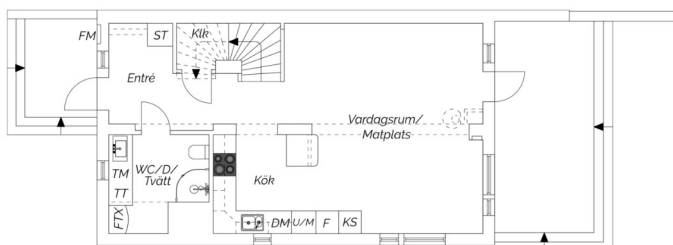
Fristående trädgårdsförråd.

FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Ängsblomman i Dalby
BYGGÅR:	2021
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	14
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-08-22
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	54 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Bostadsrättsföreningen Ängsblomman i Dalby. Föreningen köpte fastigheten i samband med byggnation 2020. Föreningen består utav 14 lägenheter fördelade i 6 hus. De adresser som tillhör föreningen är Tresådesgränden 1A-B, 3A-C, 5A-C, 9A-B, 11A-B, 15A-B. Samtliga lägenheter har egna tvättmöjligheter. Föreningen är medlem i Ängsladan Samfällighetsförening, med en andel på 16.87%. Samfälligheten förvaltar gemensam gatubelysning, snöröjning, vatten och avlopp. Föreningen har även 2 miljörum.
RENOVERINGAR:	Inga större underhåll är planerade de närmaste åren. I övrigt följer föreningen en underhållsplan. All information gällande föreningen har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.
PARKERING:	Till varje lägenhet hör en parkering intill lägenheten. Föreningen har även en gemensam parkeringsyta där varje bostad kan registrera upp till 5 bilar kostnadsfritt.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen har ett standardutbud via Telia avseende TV. Medlemmar kan själva välja leverantör av TV och fiber.



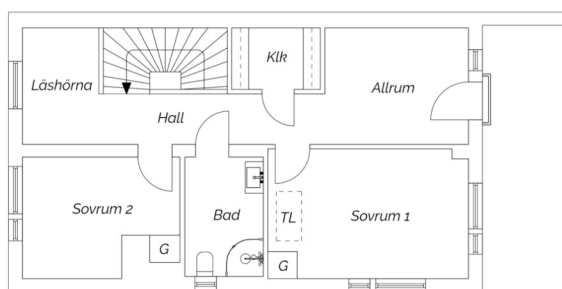
PLANRITNING

Plan 1



PLANRITNING

Plan 2



Erik Olsson

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



ErikOlsson

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 FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 överläts 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.

Hemnet AB

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

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. Mäklarfirmen 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 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. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- 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.

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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

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