

BRYGGAREGATAN 17E



Erik Olsson



Välplanerad villa på lugnt läge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Välplanerade ytor
Flexibel planlösning
Badrum från 2017
Källare med bonusutrymmen

VÄLKOMMEN TILL BRYGGAREGATAN 17E

Välkommen till denna välplanerade villa på lugn och trivsamt tvärgata långt in i området. Huset erbjuder en flexibel planlösning som kan passa för många olika familjer, med rymliga sällskapsytor och möjlighet till ytterligare sovrum vid behov. Huset är löpande renoverat genom åren, med bl a nytt tak 2005, ett nytt badrum från 2017 och en stor tillbyggnad som gjordes 2006. Den tillbyggda delen erbjuder ett generöst vardagsrum med öppet upp inock, stora glasskjutdörrar ut till trädgården och härliga ljusflöden. I den äldre delen finns en källarvåning som tillsammans med ett anslutande garage skapar gott om praktiska förvaringsmöjligheter. Vattenburet värmesystem med luft/vattenvärmepump och solpaneler som komplement ger en mycket låg elförbrukning och billiga driftskostnader. Stor lättskött trädgård där man kan hitta sin favoritplats beroende på om man söker skugga eller är en soldyrkare. Gott om ytor för barnlek och möjlighet för odling. Bekvämt promenadavstånd till centrum och bussar. Både skola och förskola finns alldeles runt knuten.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Karin Ekström

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

Erik Olsson



HALL

I den tillbyggda delen finns en rymlig hall, där en skjutdörrsgarderob gömmer undan ytterkläder för att skapa ett välkomnande och stilrent intryck. På golvet ligger det ljusgrått klinker och väggarna är målade i en ljusgrön nyans.

KÖK

Stort lättarbetat kök med gott om förvaring. Inrett i ljusa färger med vita luckor i en lantlig stil som kompletteras av vitt kakel som stänkskydd. Utrustningen består av kyl och frys, diskmaskin, spishäll, ugn samt fläkt. I köket ryms ett matbord med plats för ca 6 personer.

ALLRUM

I anslutning till köket finns ett allrum som kan nyttjas som matsal eller delas av som ett extra sovrum/arbetsrum vid behov. Väggarna här är klädda med en ljus tapet och på golvet ligger det ekparkett.

VARDAGSRUM

Vardagsrummet finner man i den tillbyggda delen, en halv trappa ner. Stora fönsterpartier ut mot trädgården och öppet upp inock ger en härlig känsla av ljus och rymd. Här finns gott om plats för såväl en rejäl soffhörna som ett stort matsalsmöblemang. Förberett med kanaler för surroundkablar för den som önskar installera ett hemmebio-system. Väggarna är målade i en ljus nyans och ekparkett på golvet.

BADRUM

Smakfullt badrum som totalrenoverades 2017 av fackman. Väggarna är klädda med vita kakelplattor och på golvet ligger det ett grå klinkerplattor. Inrett med wc, dusch med vikbar glasdörr, tvättställ, skåp för förvaring samt handdukstork. Golvet är försett med elburen komfortvärme.

SOVRUM

Huset erbjuder i dag tre ljusa och välplanerade

sovrum, belägna intill varandra i en separat sovrumsavdelning. I det största av rummen ryms en dubbelsäng och här finns tre inbyggda garderober för förvaring. De två mindre rummen passar utmärkt som barnrum, och i det ena av rummen finns en inbyggd garderob. Samtliga sovrum är inredda med målade väggar och laminatgolv.

KÄLLARVÅNING

En trappa ner möts man av en stor gillestuga, som fungerar som ett extra vardagsrum eller lekrum. Vidare in finns ett gästrum/tonårslåda, ett förråd/hobbyrum, tvättstuga/badrum, torkrum med plats att hänga tvätt för torkning samt pannrum. Källaren har många praktiska förvaringsutrymmen och en äldre kamin finns för trivselvärme. Nuvarande ägare har inte nyttjat denna kamin för uppvärmning.

TVÄTTSTUGA/BADRUM KÄLLARE

I källaren finns en kombinerad tvättstuga med badrum. Inrett med tvättmaskin, tvättställ, wc (med avloppspump) samt dusch och ett bubbelbadkar. Detta utrymme renoverades 2003 med beige klinkerplattor på golvet och vita delvis kaklade väggar.

TRÄDGÅRD

Stor lummig trädgårdstomt med massor av möjligheter. Här finns plats för både studsmatta och pool, och stora gräsytor passar perfekt för lek och bollspel. Gott om plats att anlägga trädgårdsland. Idag består trädgården av öppna gräsytor som ramas in fint av uppväxta träd, blommande buskar och lättskötta perrenrabatter. I anslutning till entrén på framsidan finns en mindre uteplats och intill garaget finns en uteplats där man kan njuta av kvällssolen. På husets baksida har man sol från morgon till kväll. Under varma dagar kan man även söka skuggan under något av de höga träden som skärmar av och skapar en naturlig skuggplats. Här växer björnbär, hallon, rabarber och smultron där barnen kan gå och plocka.







BRYGGAREGATAN 17E

Ljusa öppna sällskapsytor
och en fin kontakt med
trädgården!







BRYGGAREGATAN 17E

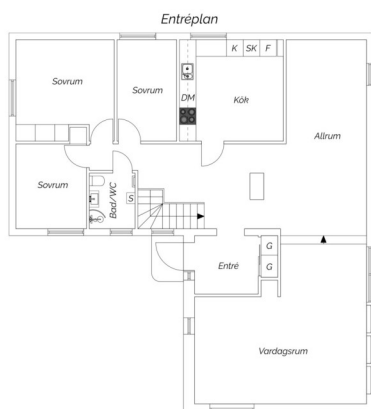
Källarvåning med stora
bonusutrymmen!



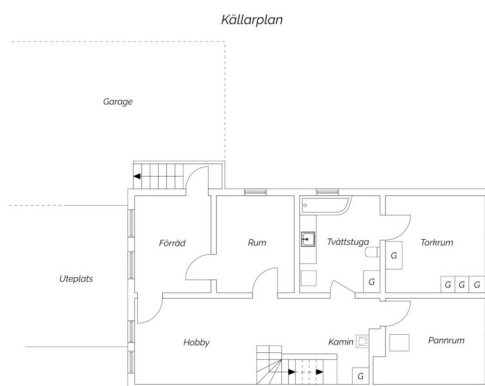
ADRESS:	Bryggaregatan 17E, 24732 Södra Sandby
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 800 000 kr
BESIKTAD:	true
KOMMUN:	Lund
ANTAL RUM:	5 rum varav 3-4 sovrum
STORLEK:	119 kvm, biarea 117 kvm (taxeringsinformation)
BYGGNADSTYP:	1-plansvilla i vinkel med källare
TOMT:	1 125 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Rödplintern 2
DRIFTSKOSTNADER:	ca 41 818 kr/år (el: 32 959 kr/år, va: 5 805 kr/år, renhållning: 3 054 kr/år) Driftskostnaderna är säljarens faktiska kostnader, baserat på 2-3 personer i hushållet och kan därför variera. Beräknad årsförbrukning av el är ca 9 538 kWh. Till detta tillkommer kostnad för villaförsäkring, ca 4 000 kr.
FASTIGHETSAVGIFT/	9 287 kr/år
SKATT:	
TILLTRÄDE:	1 november eller diskuteras
NUVARANDE ÄGARE:	Anna Maria Wahlund

BYGGÅR:	1965
TAXERINGSVÄRDE:	2 867 000 kr varav byggnadsvärde 1 820 000 kr, värdeår 1977, taxeringsår 2021
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 1 075 000 kr
SERVITUT, GA,	Avtalsservitut D-2023-00213706:1
SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Last: Avtalsservitut Byggnad, D202300213706:1.1
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-06-06
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	121 (kWh/kvm och år)
FÖRSÄKRINGSBOLAG:	Folksam
PLANBESTÄMMELSER:	Byggnadsplan (1952-02-08)
GRUNDLÄGGNING:	Källare (betongplatta tillbyggnad)
STOMME:	Murverk/trä
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Tegel/trä
FÖNSTER:	2-glas/3-glas
YTTERTAK:	Betongpannor
VA:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Värmepump luft/vatten samt solpaneler
VENTILATION:	Självdrag
UTEPLATS:	Möjlighet till uteplatser i flera olika lägen.
RENOVERINGAR:	1996 tilläggsisolering av vind. 1998 byte av tak på garage. 2003 renoverades badrum/tvättstuga i källaren (fackman). 2005 byte av yttertak. 2006 tillbyggnad. 2011 ny garageport. 2012 installerat tilluftsventiler i den gamla delen. 2012 installation av Pax-fläktar samt åtgärder mot mikrobiell påväxt på vinden. 2013 renoverades skorstenen. 2017 renoverades toalett och dusch på entréplan (fackman). 2018 installerat luft/vatten värmepump. Radonmätning utförd 2014 med godkända värden. Årsmedelvärde 140 Bq. Fiber finns indraget. Personlig brevlåda ingår ej i köpet.
PARKERING:	Garage med plats för 1 bil samt uppfart.

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. 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 pre senterats 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 boendekostnads kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta

PLANRITNING

Planritningen är ej skalentig. 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 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 över ens 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 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, kryppgrunder 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 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

VIKTIG INFORMATION

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 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 under-tecknande 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. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter 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 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 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.

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.

Erik Olsson

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