DALBY

GRÅFIBBLEGRÄNDEN 15





DALBY

Hörnläge med fri utsikt!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Vidsträckt utsikt- Hörnläge
Stor balkong i söderläge
Trädgård med gräsmatta
Separat förråd- Uppfört 2023

VÄLKOMMEN TILL GRÅFIBBLEGRÄNDEN 15

I det trivsamma och barnvänliga kvarteret Påskagänget ligger detta välplanerade souterrängradhus. Bostaden har ett av områdets absolut bästa lägen, med ett parkområde på ena sidan och fri utsikt ut över åkrar och ängar.
Entrévåningen erbjuder fina ytor för umgänge, med kök och vardagsrum i en öppen planlösning där stora fönsterpartier ger ett generöst ljusinsläpp. Från vardagsrummet når man en rymlig balkong i söderläge med sol under större delen av dagen och en vidsträckt utsikt ut över vidderna. Under klara dagar kan man se Malmös skyline i horisonten.
En trappa ner finns husets mer privata del med tre rymliga sovrum samt ett allrum med direkt utgång till trädgården på baksidan. Genomgående vitamålade väggar och ekparkett på golven skapar en enhetlig känsla genom hela bostaden. Bostaden erbjuder även två helkaklade badrum, varav det ena har egna tvättmöjligheter. Perfekt planlösning för en barnfamilj!
På husets baksida har man en uteplats med trädäck och en lättskött trädgård med gräsmatta. Ett stenkast bort finns inte mindre än två mysiga lekplatser och en park.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Karin Ekström

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Gråfibblegränden 15, 247 56 Dalby
STORLEK:	112 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 975 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	8 305 kr/mån I avgiften ingår kallvatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg tillkommer om 289 kr/månad för bredband, kabel-TV.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 17 880 kr/år (el: 17 880 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt. I elkostnaderna ingår uppvärmning, varmvatten och hushållsel
LÄGENHETSNR FÖRENING:	32
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,75 %, andel av årsavgift 2,7743 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 451 127 kr 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 2026-10-07. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Utsikten i Dalby
NUVARANDE ÄGARE:	Maria Magdalena Forsberg, Markus Pregart








SIEMENS














HILMA AF KLINT



Ljuvlig utsikt från balkongen.





RUMSBESKRIVNING

HALL
Ljus och välkomnande hall. Inredningen består av 2 garderober samt hatthylla. Direkt innanför ytterdörren ligger det ett grått klinkergolv som sedan övergår i ekparkett. Vitmålade väggar.

KÖK
Inredning från Marbodal, med luckor i ljusgrått och en snygg gråmelerad bänkskiva i laminat. Vitvaror från Siemens i rostfritt utförande, bestående av kyl och frys, induktionshäll, inbyggnadsugn, diskmaskin samt spisfläkt. Parkettgolv i ek och vitmålade väggar.
I anslutning till köket finns en separat matplats som rymmer ett matbord för 4-6 personer.

VARDAGSRUM
Trevlig semi-öppen planlösning med kontakt mellan kök och vardagsrum. Gott om plats för såväl en soffhörna som ett matsalsbord eller en arbetshörna. Stora fönsterpartier samt altandörr som leder ut till en generös balkong i söderläge med sol hela dagen. Parkettgolv i ek. Vitmålade väggar.

BADRUM O.V.
Klinkergolv i en antracitgrå nyans. Vita kaklade väggar. Wc, kommod med handfat, spegelskåp med belysning, dusch, handdukstork samt tvättmaskin och torktumlare i stapel.

ALLRUM
En trappa ner finns ett öppet allrum med utgång ut till trädgården på baksidan. Ekparkett på golvet och vitmålade väggar. Nuvarande ägare nyttjar detta som ett sovrum.

SOVRUM S.O.
Sovrum med fönster ut mot baksidan. Plats för enkelsäng och skrivbord. Vitmålade väggar och ekparkett på golvet.

BADRUM B.V.
Klinkergolv i en antracitgrå nyans. Vita kaklade väggar. Wc, tvättställ, spegel och duschhörna med glasväggar.

SOVRUM N.O.
Sovrum med plats för dubbelsäng. Fönster ut mot framsidan. Ekparkett på golvet och vitmålade väggar.

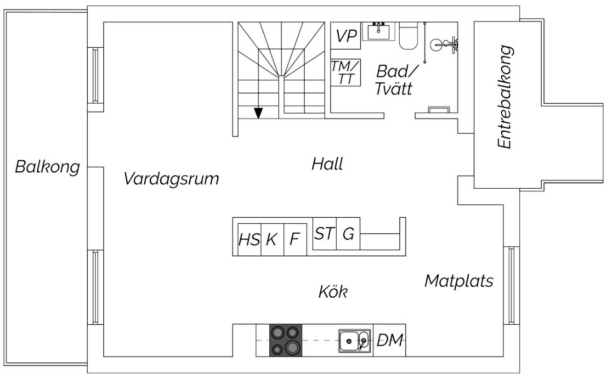
SOVRUM N.V.
Sovrum med plats för dubbelsäng och skrivbord. Fönster ut mot framsidan. Ekparkett på golvet och vitmålade väggar.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Utsikten i Dalby
BYGGÅR:	2023
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Värmepump-frånluft (el) och el (direktverkande)
ANTAL LÄGENHETER:	39
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2026-10-20
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	58 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Utsikten i Dalby, föreningen köpte fastigheten i samband med byggnationen 2023. Till föreningen tillhör adresserna Gråfibblegränden 1-15 & 4-12, Gullrisgränden 1-15 & 4-12 och Gulmåregränden 1-15 & 4-12. Föreningen består av 39 bostadsrättsradhus uppförda i 6 rader med 15 radhus om ett plan och 24 radhus om två plan. Radhu sen ligger längs småskaliga kvartersgränder i en sluttning mot sydväst och mellan husraderna letar sig trevliga grusade gångstigar in. Till kvartersgatorna hör tre gemensamma parkeringsområden med plats för bilar och miljöhus för sortering av avfall. Samtliga hushåll har egna tvättmöjligheter.
RENOVERINGAR:	Planerade renoveringar : Under 2026 planerar föreningen att installera laddstolpar på parkeringarna för två plans husen. I övrigt föreningen följer en underhållsplan. 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.
PARKERING:	Föreningen har 37 parkeringsplatser som kan hyras av de boende i tvåplanshusen till en kostnad om 500 kr/månad. Boende i enplanshusen har parkeringsplats intill bostaden utan kostnad.
TV OCH BREDBAND:	Byggnaderna är anslutna med fiberoptiskt bredband och TV via Tele2.

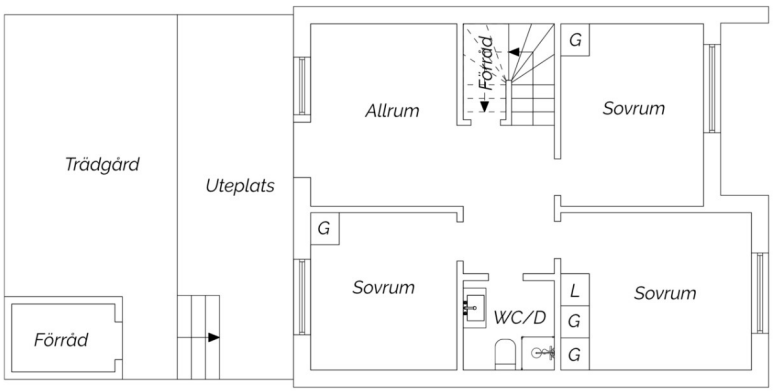
PLANRITNING

Entréplan/Övre plan



PLANRITNING

Bottenplan



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

Söderberg & Partners | Bolån

Väntar du på svar från banken?

Ring oss så gör vi dig bud-klar!



Kontakta oss så hjälper vi dig
08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån förmedlar bolån i samarbete med flera kreditgivare, däribland Borgo.

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