VEBERÖDSVÄGEN 22A

DALBY





DALBY

Välplanerad pärla med fiskbensparkett, söderbalkong & låg avgift!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Välplanerade kvadratmeter - Vacker fiskbensparkettsgolv
Balkong i söderläge - Underbar utsikt
Stort kök - Tvättmöjlighet i bostaden
Grönskande innergård - Lusthus - Parkering ingår i avgiften

VÄLKOMMEN TILL VEBERÖDSVÄGEN 22A

Bostaden har ett fantastiskt ljusinsläpp och präglas av fina materialval, där ett vackert fiskbensparkettgolv löper genom vardagsrummet och sovrummet. Det stora köket är hemmets naturliga mittpunkt med gott om plats. En smart väggöppning har öppnats upp mot sällskapsytorna och skapat en modern barplats med utrymme för barstol, en perfekt yta för frukost eller hemarbete. Från vardagsrummet når man den underbara balkongen i söderläge, som bjuder på sol under stora delar av dagen och en fantastisk, helt insynsskyddad utsikt. Badrummet är ljust och halvkaklat med ett charmigt takfönster placerat direkt ovanför badkaret. Vardagen underlättas av att det finns egna tvättmöjligheter i lägenheten. Smart förstagångsboende tack vare en låg månadsavgift, där dessutom en egen parkering ingår. Föreningen har en grönskande och lummig innergård med ett fint lusthus som fritt får nyttjas av de boende.
Läget är idealiskt för dig som vill bo bekvämt: centrum med dess utbud av caféer och restauranger ligger nära till hands, och busshållplats finns inom kort gångavstånd.
Varmt välkomna på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Izabella Engdahl

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Veberödsvägen 22A, 247 50 Dalby
STORLEK:	44 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 150 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 266 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV (grundutbud), parkering och bostadsrättstillägg.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	16
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,037 %, andel av årsavgift 4,04 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	253 692 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.
VÅNING:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Dalbyhem 1
NUVARANDE ÄGARE:	Rasmus Alvesparr































RUMSBESKRIVNING

HALL
Mörkt klinkergolv och målade väggar. Bra avhängningsmöjlighet.

KÖK
Mörkt klinkergolv och målade väggar. Vit köksinredning och rött kakel ovan bänkskiva i trä. Köket är utrustat med kyl/frys, spishäll, ugn, bänkdiskmaskin, köksfläkt och tvättmaskin. Social barplats vid väggöppning med utrymme för barstol.

VARDAGSRUM
Fiskbensparkett i original och målade väggar. Utgång till balkong.

BALKONG
Rymlig balkong i soligt söderläge med utsikt över innergården.

SOVRUM
Fiskbensparkett och målade väggar med fondvägg av akustikpanel. Bra förvaringsmöjlighet genom inbyggda garderober.

BADRUM
Halvkaklat badrum med vitt kakel och gråmålade väggar och mörkare klinkergolv. Badrummet är inrett med WC, handfat med kommod, spegel och badkar.

RENOVERING
2017 diskmaskin installerades.
2023 nytt kylskåp.
2024 tvättmaskin monterades i kök.
2026 ny badkarsblandare och ny emaljering i badkar. Målning i sovrum, vardagsrum, hall och del av kök.

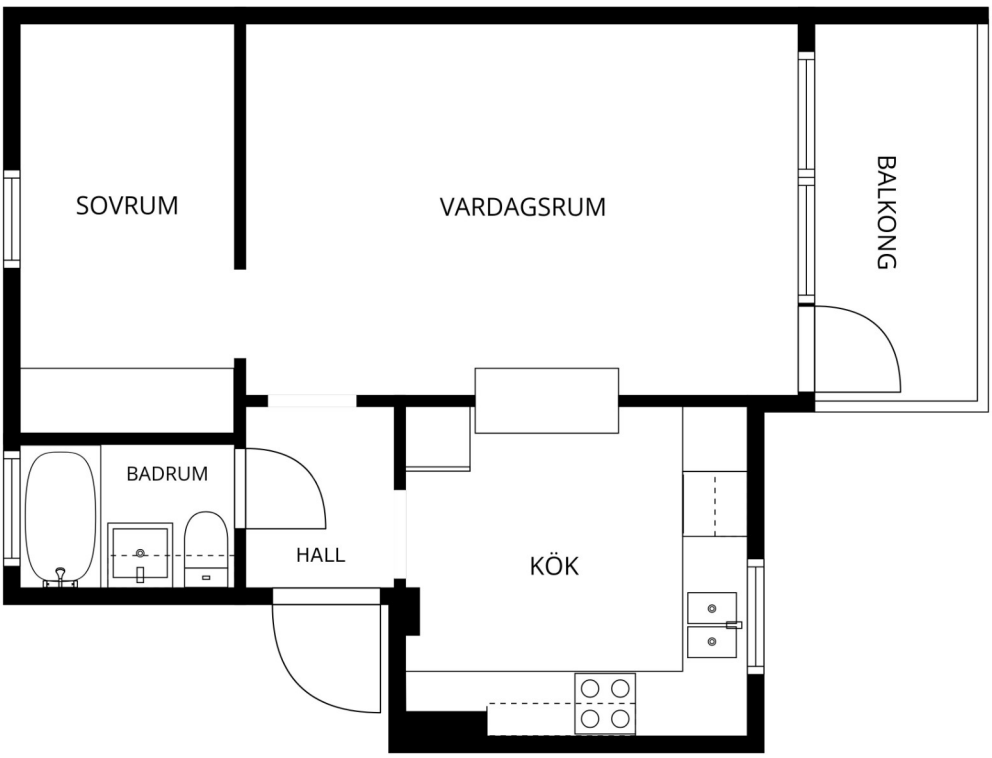
FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar över två källarförråd.

ÖVRIGT
Observera att bostaden disponeras som 2 rok men är registrerad som 1 rok enligt bostadsrättsföreningens register.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Dalbyhem 1
BYGGÅR:	1956
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Naturgas, stadsgas
ANTAL LÄGENHETER:	20
ANTAL LOKALER:	1
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-09-12
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	152 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Dalbyhem 1. Föreningen köpte fastigheten 1953. Föreningens gemensamma tvättstuga är belägen på källarplan och utrustad med en tvättmaskin och en torktumlare, det finns även ett torkrum. Till samtliga lägenheter hör ett källarförråd samt ett matkällarförråd. Föreningen har en fin grönskande gård med grillmöjligheter och lusthus samt cykelrum för förvaring av cyklar.
RENOVERINGAR:	1990-2000 har fönster bytts ut efter behov. 2010/2011 utfördes relining av avloppstammarna. 2015 byttes taket. 2018 Nytt brandlarmssystem källarplan och gemensamma utrymmen 2021-2022 utfördes en renovering av fasaden och balkongerna. I samband med detta höjdes årsavgifterna med 6,57 %. 2023 renoverades fasaden med urfräsning av gamla tegelfogar samt omfogning, nya källarfönster, renovering av sockel och samtliga balkonger. Rengöring av samtliga utvändiga ventilationskanaler och nya ventiler, montering av två nya vattenutkastare samt målning av entréer och hängande burspråk. Samma år monterades nya plåtar runt samtliga fönster. Även mangelrummet gjordes om till styrelserum. Planerade : Föreningen planerar att se över vattenstammar inom de närmsta åren för att se om behov för underhåll finns. I övrigt finns inga större renoveringar inplanerade.
PARKERING:	Föreningen förfogar över en parkeringsplats med boendeparkering samt gästparkering. En parkeringsplats tillhör vardera lägenhet och i dagsläget tas ingen avgift.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband via Tele2. Kabel- TV ingår i avgiften (grundutbudet) och bredband tecknas separat av den enskilda bostadsrättsinnehavaren.

PLANRITNING



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


Erik Olsson
Anlita en lokal expert när du ska sälja din bostad

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