

Modernt boende i lugnt barnvänligt område



BJURFORS

STAVSTENSUDDE

KROOKS BYAVÄG 10

STAVSTENSUDDE

TRELLEBORG

Krooks byaväg 10

Ljust och energieffektivt familjehus med inglasat uterum, solceller och lugnt läge på attraktiva Stavstensudde.

UTGÅNGSPRIS	5 795 000 kr
ANTAL RUM	7
BOAREA	160 kvm
TOMTAREA	607 kvm
PLAN	1 ½ plan
BYGGÅR	2007
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Krooks by 16



ANSVARIG MÄKLARE

Med erfarenhet från den professionella, klassiska musikbranschen har Anders utvecklat en sällsynt kombination av målmedvetenhet, disciplin och passion. Som fastighetsmäklare sätter han alltid kunden i första rummet och arbetar hårt för att leverera resultat som överträffar förväntningarna. Anders är trygg, jordnära och brinner för mötet med människor. Han kombinerar sin livserfarenhet med en stark drivkraft för utmaningar och en förmåga att skapa förtroende.

ANDERS HASSGÅRD

Fastighetsmäklare
0739-20 66 85
anders.hassgard@bjurfors.se



Krooks byaväg 10 - Välkomna!

Välkommen

Välkomna till ett ljust, rymligt och välplanerat hem med allt den moderna familjen kan önska. Här erbjuds generösa sociala ytor och möjlighet till hela fem sovrum - perfekt för både vardagsliv och umgänge. Det stilrena köket och den praktiska tvättstugan skapar en smidig vardag, medan det inglasade uterummet blir en uppskattad förlängning av bostaden och låter dig njuta av utesäsongen under stora delar av året.

Här bor du i ett lugnt och barnvänligt område med gott om grönytor runt knuten. Närhet till förskola, lekplats och belyst motionsspår gör läget idealiskt för familjen.

Bostaden är utrustad med solceller och batteri samt smart belysnings- och värmesystem som ger både komfort och energieffektivitet. På entréplan finns fjärrstyrda gardiner och på ovanvåningen måttbeställda lamellgardiner. Uteplats med härlig kvällssol och balkong med fri utsikt över öppna fält sätter guldkant på tillvaron.

Carport med förråd och två elbilsaddare kompletterar helheten och gör detta till ett hem att trivas i under lång tid framöver.

Varmt välkomna på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Entréplan:

Hall

Entré med grå klinker på golvet och vita väggar. Garderob med praktisk förvaring.

Gäst-WC

Helkaklad gäst-wc i ljus vit ton, utrustad med toalett och handfat.

Kök

Praktisk grå klinker på golvet och ljusgrå köksinredning med nya köksluckor från 2025. Mörk bänkskiva i sten samt stänkskydd i mosaik ovan diskbänk och spishäll. Den maskinella utrustningen består av kyl och frys (2022), varmluftsugn (2015), induktionshäll (2025), spisfläkt (2007), mikrovågsugn (2020) och diskmaskin (2020). Fint ljusinsläpp från fönster över arbetsytan samt infällda spotlights i taket. I anslutning till köket finns utrymme för matplats.

Vardagsrum

Parkettgolv och vita målade väggar. Plats för stort matbord samt tv-hörna med soffa. Fint ljusinsläpp från flertalet fönster och altandörrar. Från rummet nås det inglasade uterummet som blir en förlängning av vardagsrummet.

Gästrum/Hemmakontor

Ljust rum med parkettgolv och vita väggar. Kan användas som sovrum eller hemmakontor.

Sovrum 1

Rogivande master bedroom med plats för dubbelsäng. Parkettgolv och väggar i blå/grå nyans. Garderober längs ena väggen erbjuder praktisk förvaring.

Badrum

Helkaklat badrum med vita kaklade väggar och mörkgrå klinker på golvet. Utrustat med dusch, vägghängd toalett, handdukstork (el), golvvärme (vattenburen), vask med kommod samt spegelskåp.

Tvättstuga

Tvättstuga med inredning från 2025 med grå skåpsluckor och vask samt grå klinker på golvet. Utrustad med tvättmaskin (2026) och torktumlare (2021). I anslutning finns ett förrådsrum för praktisk förvaring samt groventré.



Ovanvåning:

Hall/Allrum

Inredningsbar hall med parkettgolv och vita väggar som skapar en ljus och neutral miljö. Goda möjligheter att möblera med exempelvis sittplats, förvaring eller arbetsyta efter behov. Härifrån nås även balkongen, vilket ger ett fint ljusinsläpp och en luftig känsla.

Sovrum 2

Stort sovrum, eller allrum, med plats för dubbelsäng. Parkettgolv och väggar i blå/grå nyans. Inbyggt förråd i ena väggen erbjuder praktisk förvaring.

Badrum

Helkaklat badrum med vita kaklade väggar och mörkgrå klinker på golvet. Utrustat med golvvärme (el), handdukstork (el), vask med kommod samt spegelskåp.

Sovrum 3

Parkettgolv och grönmålade väggar. Plats för säng, garderob och skrivbord.

Sovrum 4

Parkettgolv och gulmålade väggar. Plats för säng, garderob och skrivbord.







Sovrum 1 - Master bedroom.
Används idag som allrum.





Gästrum eller hemmakontor



Badrum (entréplan)











Sovrum 3





Sovrum 4



Badrum (ovanvåning)

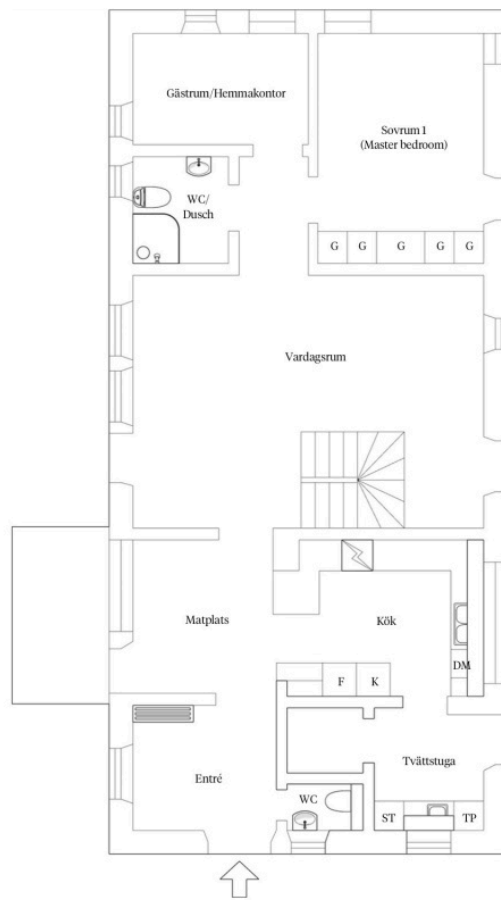




Gäst-WC

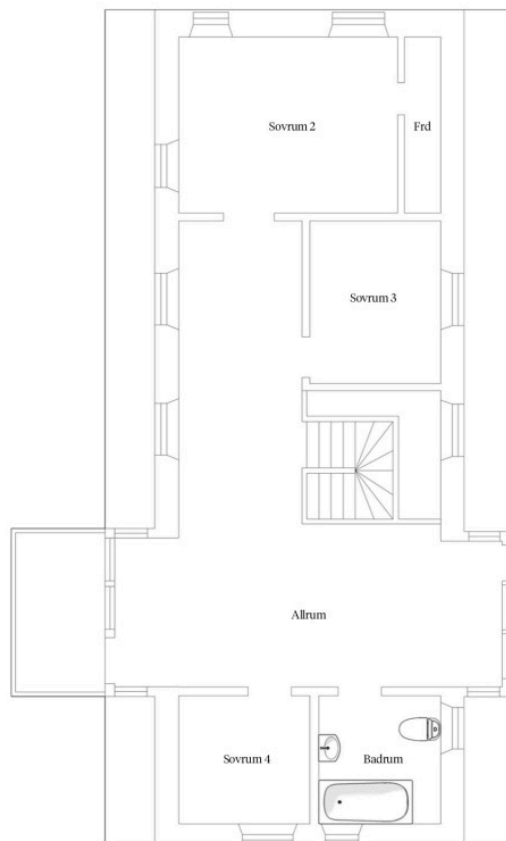






ENTRÉPLAN

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.



ÖVRE PLAN

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

BESIKTIGAD

En fastighet som har denna märkning är besiktigad och säljaren har även möjligheten att teckna en försäkring mot dolda fel.

Fakta om bostaden

Krooks byaväg 10, Trelleborg
Utgångspris: 5 995 000 kr

FASTIGHETSBECKNING

Krooks by 16
Belägen i Skåne Trelleborg kommun
Skattesats 31.872 %

ADRESS

Krooks byaväg 10, 23167 Trelleborg

ANTAL RUM

7 rum och kök varav 5 sovrum.

BOAREA

Boarea: 160 kvm.
Arealkälla: Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

TOMT

607 kvm.

EKONOMI

Taxeringsvärde 4 907 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 3 505 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 2007
Fastighetsskatt/avgift 10 425 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2025-03-07)
Energiklass: B
Energieffektivitet: 67 kWh/kvm och år.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 62 766 kr/år och fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 15 438 kr
Försäkring: 12 285 kr
Vatten/avlopp: 10 167 kr
Renhållning: 2 882 kr
Hushållsström: 19 144 kr
Samfällighet: 2 850 kr
Antal personer i hushållet: 4

Kommentar: Ägarens nuvarande driftskostnader baseras på 4 personer i hushållet inklusive elkostnad för laddning av två elbilar (12 201 kWh/år).

Driftskostnader och elförbrukning är inhämtade från säljaren och bör endast ses som en uppskattning. Kostnaden kan variera och baseras på förbrukning och avtal.

PANTBREV

På fastigheten Krooks by 16 finns 5 pantbrev om sammanlagt 3 996 000 kr.

UTEPLATS/BALKONG

Uteplats med kvällssol

BYGGNAD

Byggår: 2007

RENOVERINGAR

2020
Slipning av golv och tvåkomponentslack
Fjärrstyrda rullgardiner/lamellgardiner
Installation av kodlås för ytterdörrar
Ny diskmaskin
Ny mikrovågsugn

2021
Ny torktumlare
Installation av smarta dimmers och strömbrytare
Installation av LED-spotlights och lampor
Installation av två laddboxar för elbil
Ny takfläkt för ventilationssystem, samt tilluftsventiler

2022
Ny kyl och frys
Installation av solpaneler, 14.4 kW (13000 kWh)
Installation av smarta rumstermostater till värmesystem



Installation av smart solskydd vid balkongfönster
Installation av solskydd på takfönster på solsidan
Målning av carport och uthus
Nytt staket

2024
Installation av batteri, 6.6 kWh
Installation av luft-luftvärmepump
Byte av vattenmätare och tillhörande rör/ventiler

2025
Ny av induktionshäll
Ommålning invändigt (tak och väggar)
Byte av köksluckor
Ny inredning tvättstuga

2026
Ny tvättmaskin
Nya skåp, blandare och kommoder i badrum och dusch
Ny blandare i gästtoalett

BYGGNADSSÄTT

Grund: Betongplatta på mark
Stomme: Betong
Bjälklag: Trä
Fasad: Putsad
Takbeklädnad: Tegelpannor
Fönster: 2-glas
Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation
Besiktigad: 2026-3-30

Övrigt:
Fjärrstyrda gardiner på entréplan.
Måttbeställda lamellgardiner på ovanvåningen.
Vattenburen golvvärme på entréplan, vattenburna radiatorer på ovanvåningen.

Fjärrvärme, med ytterligare luft/luftvärmepump för komfortvärme och kyla.
Huset har smart belysnings- och värmesystem.

Solpaneler (14,4 kW, beräknad elproduktion: 13 000 kWh/år) och batteri (6,6 kWh) finns installerade.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme och luft/luftvärmepump
Elleverantör: Tibber
Nätbolag: Trelleborgs Elnät AB

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Fiber 1000/1000 Mbit/s

BILPLATS

Carport med plats för två bilar, inklusive två elbilsaddare

ÖVRIGA BYGGNADER

Förråd, carport och inglasat uterum

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse:
Detaljplan (2005-09-26)
Gemensamhetsanläggning: Trelleborg krooks by ga:1 ändamål: Vågar, Elledning och/eller belysning, Grönområden, Garage och/eller parkering, Kvartersanläggning
Gemensamhetsanläggning: Trelleborg maglarp ga:5 ändamål: Vågar, Elledning och/eller belysning, Grönområden
Samfällighet: Trelleborg krooks by s:1
Samfällighet: Trelleborg maglarp s:17

NUVARANDE ÄGARE

Fredrik Fredh, Anna Fredh

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN. Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.

De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

TÄNK PÅ. Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri prövningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallad dolt bud. På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT.

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget 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. Å andra sidan ska köparen 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. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder.

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningplikt 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 undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet 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 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 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 säljaransvarförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningens plikt omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsskyldighet samt säljarens upplysningskyldighet på bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

LAGFART OCH PANTBREVSKOSTNADER. Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskillingen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbrev.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE. Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök bjurfors.se för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO. När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på boneo.se, för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors och inte till den enskilde fastighetsmäklaren.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
 - Anticimex: Försäkringspaket, ersättning 550 kr
 - Enspecta: Försäkringspaket, ersättning 500-650 kr
 - OBM-Gruppen: Försäkringspaket, ersättning 1 500 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
 - Eminenta: Ersättning 175 kr
 - OBM-Gruppen: Ersättning 400 kr
- **FLYTTSTÄDNING**
 - HomeMaid - Ersättning 5 kr per kvadratmeter.
 - Adexia - Ersättning 10% av fakturerat belopp.
- **FLYTTHJÄLP**
 - Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.
- **HEMNET**
 - Annonsering Bas: 600 kr
 - Annonsering Tilläggsprodukt: 0-30 %
- **BONEO**
 - Annonsering: 600-1 550 kr
- **REBEL ELHANDEL**
 - Ersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
 - Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring
- **SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN**
 - Ersättning 400 kr

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarfirmor. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köplara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

Välkommen ett steg upp.

trelleborg@bjurfors.se | bjurfors.se



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://www.pinterest.com/bjurfors)