

Charmigt skånskt byahus!

BJURFORS

ÖSTRA GREVIE

KAPELLVÄGEN 1

ÖSTRA GREVIE

VELLINGE

Kapellvägen 1

Charmigt byahus från 1909 i idylliska Östra Grevie med stor potential, generösa ytor och lummig, insynsskyddad trädgård.

UTGÅNGSPRIS	4 495 000 kr
ANTAL RUM	6
BOAREA	210 kvm
BIAREA	10 kvm
TOMTAREA	715 kvm
PLAN	1 ½ plan
BYGGÅR	1909
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Östra grevie 3:19



ANSVARIG MÄKLARE

Anettes karriär som fastighetsmäklare började redan 1990 på Limhamn, och med hennes bakgrund och tidigare erfarenheter så vet Anette att varje bostadsaffär är unik. Hennes insikt att det är en av livets största affärer och att det krävs av henne som mäklare att vara engagerad, ha ett högt mål och leverera har resulterat i många återkommande kunder under åren. Anette har också sedan många år tillbaka förtroendeuppdrag i Mäklarsamfundet som styrelsemedlem i Skånekretsen.

ANETTE ANDERSSON

Fastighetsmäklare
0708-73 83 63
anette.andersson@bjurfors.se



Välkommen

I hjärtat av Söderslätts öppna och böljande landskap, i pittoreska Östra Grevie, erbjuds nu ett klassiskt skånskt byahus från 1909. Den vitputsade fasaden tillsammans med husets historia och själ ger ett första intryck som är svårt att motstå. Bostaden har en unik karaktär då den tidigare bestått av tre separata huskroppar som nuvarande ägare med omsorg har byggt samman till ett större hem med generösa ytor och spännande planlösning. Här finns gott om plats för både vardagsliv och sociala tillställningar - perfekt för den stora familjen eller för dig som vill sätta din egen prägel. Trädgården är uppvuxen och insynsskyddad med fruktträd, buskar och växthus - en dröm för den odlingsintresserade. Här finns även ett friliggande förråd samt en stenlagd uteplats med delvis skyddande glaspartier som förlänger utesäsongen. Det finns också två bilupställningsplatser vid huset. Fastigheten är i behov av viss renovering och uppfräschning, vilket ger dig en fantastisk möjlighet att skapa ditt drömboende och sätta din egen stil på ett hus med redan stark karaktär. Här bor du i en levande by med genuin gemenskap, där byalag och traditioner skapar en varm atmosfär. Inom bekvämt avstånd finns både Östra Grevie kyrka och Östra Grevie folkhögskola. Tågstationen ligger nära och tar dig smidigt till Trelleborg på några minuter samt till Malmö på cirka 20 minuter. Varmt välkommen på visning.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

ALLMÄN BESKRIVNING

Entré/hall

Du välkomnas in i en rymlig och inbjudande hall med gott om plats för ytterkläder och förvaring. Ljust laminatgolv i kombination med väggar i träpanel skapar en varm och hemtrevlig känsla redan vid första steget in. Härifrån nås även bostadens ovanvåning.

Badrum

Direkt till höger i hallen ligger ett helkaklat badrum utrustat med dusch, WC samt ett praktiskt vägghängt spegelskåp.

Tvättstuga

Längre in i hallen finns en praktisk tvättstuga med egen utgång till trädgården - perfekt för barnfamiljen eller den trädgårdsintresserade. Här finns tvättmaskin, varmvattenberedare samt extra kyl och frys som ger goda förvaringsmöjligheter.

Kök

Rakt fram från entrén öppnar sig ett charmigt lantkök med gröna köksluckor och generösa arbetsytor i laminat. Här finns gott om förvaring för alla köksredskap och en trivsamt matplats för 6-8 personer. Vid matplatsen finns en rymlig garderob som med fördel kan användas som skafferier. De synliga takbjälkarna ger rummet karaktär, och från köket nås den insynsskyddade trädgården. Köket är utrustat med hel kyl, spis, fläkt samt

diskmaskin.

Vardagsrum

I anslutning till köket ligger ett ljust och trivsamt vardagsrum med plats för soffgrupp och umgänge. Vackert brädgolv och ljusa väggar skapar en harmonisk miljö att koppla av i.

Allrum

Vidare nås ett mycket generöst allrum - perfekt för sociala tillställningar. Rummet har tidigare varit en egen fastighet och har smakfullt integrerats med huset. Här finns en platsbyggd bar med kyl samt gott om utrymme för stora sällskap. Heltäckningsmatta och väggpanel bidrar till en ombonad känsla. Via en passage nås ytterligare ett allrum (tidigare kök), även detta sammanbyggt med huset, med plastmatta och ljusa väggar.

Sovrum 1

I anslutning till det andra allrummet ligger ett rofyllt sovrumsrum med plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. På golvet ligger heltäckningsmatta och väggarna är målade med ljus färg.

Förråd/hobbyrum

Här finns även ett flexibelt förråds- eller hobbyrum med många användningsmöjligheter. Under en del av rummet finns en mindre källare. Rummet har dessutom egen anslutning till hall och entré, vilket ger extra funktionalitet.

Ovanvåning - Två sovrumsrum

Från hallen nås ovanvåningen där två sovrumsrum är belägna i varsin



gavel. Rummen har heltäckningsmatta och väggar i en kombination av målade ytor och mönstrade tapeter.













Sovrum på ovanvåningen



Sovrum på ovanvåningen



Sovrum på entréplan intill allrum två





BESIKTIGAD

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

Fakta om bostaden

Kapellvägen 1, Vellinge
Utgångspris: 4 495 000 kr

FASTIGHETSBECKNING

Östra grevie 3:19
Belägen i Skåne Vellinge kommun
Skattesats 29.972 %

ADRESS

Kapellvägen 1, 23599 Vellinge

ANTAL RUM

6 rum och kök varav 3 sovrum.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 210 kvm.
Biarea: 10 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

715 kvm.

ÖVRIG TOMT

Insynsskyddad trädgårdstomt.

EKONOMI

Taxeringsvärde 2 882 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 1 712 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Värdeår: 1929

Fastighetsskatt/avgift 10 425 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2026-04-17)
Energiklass: D
Energiprestanda: 117 kWh/kvm och år.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 36 200 kr/år och fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 17 000 kr
Vatten/avlopp: 9 500 kr
Renhållning: 2 700 kr
Hushållsström: 7 000 kr
Antal personer i hushållet: 2
Total elförbrukning: 13 570 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 Östra grevie 3:19 finns 5 pantbrev om sammanlagt 2 057 000 kr.

UTEPLATS/BALKONG

Stensatt uteplats

BYGGNAD

Byggår: 1909

RENOVERINGAR

1995 bytt tak och satt råspont på huset med baren
2010 putsade fasaden om samt ny målning av puts
2020 dränering gjord mot grundmur mot Gamla Landsvägen
2020 bytt panelbrädor på gavlarna

BYGGNADSSÄTT

Grund: Källare, Oisolerad betongplatta på mark, Skånegrun
Stomme: Lersten
Bjälklag: Trä
Fasad: Puts, Träpanel
Takbeklädnad: Plåt
Fönster: 2-Glas
Ventilation: Självdrag

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Direktverkande el, Luft/luftvärmepump

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Parabol

**BILPLATS**

Två biluppsättningsplatser.

ÖVRIGA BYGGNADER

Friliggande förråd

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Byggnadsplan (1978-11-21)

NUVARANDE ÄGARE

Sven Erik Göte Lemgård

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 boendekostnadsräkning – 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 pantbreven.

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
 - Inspecta: 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.

limhamn@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors