

Objektsbeskrivning

Granlunda - Granlundagatan 9



I barnvänliga kvarter ett stenkast från Vångavallen och skola finner Du denna villa byggd på tjugotalet! Insynsskyddad härlig trädgård med mysig uteplats perfekt för en grillkväll. Huset har vackra detaljer såsom fiskbensmönstrad parkett, öppna sällskapsytor och värmande braskamin. Huset har uppgraderats med ny luft/vatten-värmepump, nyare fönster, nyplåtd kupa och nya avlopp dragna i källaren. Huset har en utbyggnad från 1960-talet och erbjuder tre fina sovrum modernt badrum, gästtoalett och en vacker köksmiljö från Ballingslöv. Vidare finns en terrass på ovanvåningen med optimalt läge att avnjuta kvällssolen ifrån. Huset kompletteras med garage, uppfart för tre bilar och installerad elbilsaddare. Varmt välkomna!

Pris	4 295 000 kr utgångspris
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	6
Boarea	130 m ²
Tomtare	805 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse, omgående möjligt

ACL07915

Sida 1 av 8



Visning Söndag 29/9 kl. 15:30-16:30 • Bokad visning - exakt tid ännu ej klar
Torsdag 3/10 kl. 17:30-18:00 • Bokad visning - anmäl dig via bokningslänk

INTERIÖR

Antal rum	6 varav 3-4 sovrum
Boarea	130 m ² + biarea 85 m ²
Areakälla	taxeringsinformation
Allmän beskrivning av interiören	Välkommen till denna trevliga familjevilla som rymmer öppen härlig planlösning i entré plan perfekt för stora sällskap runt matsalsbordet, laga mat medans gästerna tar sig lite tilltugg. Lägg därtill ett snyggt renoverat badrum. Sovrumsavdelningen på övre plan bjuder tre sovrum och en vind med plats för gäster eller kanske härligt häng för barnen !
Entré	Välkomnande rymlig entré med mörkgrått klinker som möter väggar tonade i grått med inslag av tegeldetaljer. Goda avhängningsmöjligheter och bra belysningen från infällda spotlights. Två fönster ger rikligt med ljusinsläpp.
Vardagsrum	Trevligt vardagsrum där ljuset strömmar in från rymligt burspråk. Golvet pryds av en vacker fiskbensmönstrad parkett och väggarna är snyggt gråmålade. Gott om plats för soffmöbel.
Matplats	Öppen planlösning in mot matplatsen, där fiskbensparkett och gråtonade väggar fortsätter. Bra ljusinsläpp från stort fönster och gott om plats för ett större middagsbord. Värmande braskamin skänker såväl värme som stämning åt rummet.
Kök	Köket från Ballingslöv och renoverades 2009-2010. Gott om förvaring erbjuds bakom vita profilerade luckor med rostfria beslag, och av vitt kakel ovanför mörka köksbänk. Rostfri maskinell utrustning bestående av kyl och frys i fullhöjd 2010, diskmaskin 2013, inbyggd mikro 2010, induktionshäll 2010, ugn 2010 samt fläkt 2011 kopplad till utsug. Mörkt klinkergolv och vitmålade väggar samt utgång till härlig, upphöjd terrass mot trädgården.
Badrum	Stort badrum renoverat 2018-2019. Här möter du elegant interiör i helkaklat vitt och grått. Inredningen består av takdusch med vikbara glasörrar, vägghängd wc och handfat med svart kommod. Därtill både tvättmaskin och torktumlare 2020. Fotodokumentation finns på utförande samt även kvitto.
Gästtoalett	Gästtoalett med svart klinkergolv och delvis kaklad vägg i svart. Här finns vägghängd wc, handfat och infällda takspotlights.
Övre hall	En vitmålad trappa leder upp till det övre våningsplanet. Vitmålade väggar, parkett och plats för garderober. Trevligt ljusinsläpp ifrån fönster. Utgång till terrass med härlig utsikt över trädgården och chans till kvällssol.
Sovrum	Gott om plats för dubbelsäng. Parkettgolv, vitmålade väggar och fönster i två väderstreck för härligt ljusinsläpp.
Sovrum	Gott om plats för dubbelsäng. Parkettgolv, turkosmålade väggar och fönster i två väderstreck för härligt ljusinsläpp.

Sovrum	Sovrum med fint parkettgolv och vita väggar tillsammans med mörk, mönstrad fondtapet.
Vind/gästrum	Möjligheternas vind med vitmålat brädgolv, charmiga snedtak och ljusinsläpp ifrån fönster. Här ryms en säng eller kanske tv häng för ungdomarna ? Du väljer...
Källare	Hel källare med gott om utrymme. Här finns idag tvättstuga och pannrum. Källaren är oinredd och har möjligheterna framför sig ! Kanske spa eller bastu ?

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress	Granlundagatan 9, 23155 Trelleborg
Fastighetsbeteckning	Trelleborg Skrivaren 16
Tomt	805 m ² , friköpt. Typ: Trädgårdstomt
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Planbestämmelser	Tomtindelning (1953-09-09) Stadsplan (1952-10-31)
Pantbrev	12 st, totalt 2 200 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 3 410 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 2 252 000 kr, småhusmark 1 158 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1½-plansvilla med hel källare
Byggår	1929
Fasad	Tegel/puts
Stomme	Tegel
Grundläggning	Källare
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glas, nyare

Tak	Tegel
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Luft/vattenvärmepump, vattenburet
Ventilation	Självdreg
Tv & bredband	TV/bredband via fiber från Allente, 500/500, kostnadsfritt till 31/1 2025.
Renoveringar	<p>Nytt värmesystem med panna och utomhusdel 2023. Målat kupor baksida + plåtning sidor, framsida kupa till sovrummet 2023. Fiber 2023. Nytt klinkergolv i hallen vid utgång till trädgård 2023. Fönster 2010, 2018. Byggt kupa på framsidan 2021 EI 2010-2015. Hela ovanvåningen renoverades, väggar och innertak isolerades, målades och nya golv lades. Man sprutade även innertakets trä med boracol (träskyddsmedel) 2009-2010. Jordfelsbrytare är installerad.</p> <p>Braskamin, protokoll från 18/1 2024.</p> <p>Larmabonnemang finns att överta, 2552:-/kvartal. Observera att torkskåp i källare samt tvättmaskin och torktumlare i källare ej ingår i köpet. Säljaren vill informera om att källarväggarna behöver putsas, vid skyfall kan det läcka in lite vatten i källaren.</p>
Övrigt	<p>FIBER installerat.</p> <p>Larmabonnemang finns att överta, 2552:-/kvartal.</p> <p>Säljaren informerar; vid skyfall kan det läcka in lite vatten i källaren. Torkskåp i källare, tvättmaskin och torktumlare i källare ingår ej i köpet.</p>

ÖVRIGA BYGGNADER

GARAGE används idag som förråd.
TRÄDGÅRDSSKJUL

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2024-02-03
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda	129 kWh per m ² och år (primärenergital), 65 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	37 000	Vatten/avlopp	7 006
Renhållning	2 931	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	350	Försäkring		Underhåll	
Övrigt					
				Summa årskostnad	47 287

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 525 kr.

Nätbolag Trelleborgs energi

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

ÖVRIGT

ALLMÄN INFORMATION:

De uppgifter som lämnas i objektsbeskrivning, prospekt samt annat informationsmaterial är i huvudsak grundade på information lämnad av säljaren. Viss väsentlig information är också inhämtad ifrån lantmäteriet. Dessa uppgifter kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till det. Köpare/spekulanter uppmanas att kontrollera dessa uppgifter samt annat som är av betydelse för köpet av fastigheten.

UNDERSÖKNINGSPLIKT ETC:

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen;

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. 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 bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

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, 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 skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget 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. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning 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 i normalfallet skall 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 undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. 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 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 åberopa 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, sk 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. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han kan bli ersättningsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Om ett förtigande av ett fel innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas i regel inte som utfästelser.

Avtalsfrihet, friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparen rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen.

Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

DRIFTSKOSTNADER:

Driftskostnader som anges kan vara antingen verklig förbrukning för det specifika objektet alternativt schablonmässiga uppskattningar. Schablonmässiga uppskattningar förekommer enbart då man inte kunnat få fram verkliga kostnader.

ÖVRIGA KOSTNADER:

Vid fastighetsköp betalar köparen 1,5 % på köpeskillingen i lagfartskostnad (stämpelskatt) samt kostnad för eventuellt uttagande av nya pantbrev på 2 % på pantbrevsbeloppet. Därtill kommer vissa administrationsavgifter från Lantmäteriet.

BUDGIVNING:

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken köpare eller säljare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av båda parter. Vi tillämpar öppen budgivning, vilket innebär att fastighetsmäklaren i normalfallet löpande redovisar högsta budet till säljare och övriga budgivare. Säljaren behöver inte sälja till den som givit högsta budet. Fastighetsmäklaren fattar inga egna beslut i fråga om försäljningen, det är hela tiden säljaren som bestämmer. Ansvarig mäklare är skyldig att vidarebefordra samtliga bud och meddelanden till säljaren som inkommer innan köpeavtal har undertecknats. Avsteg från den öppna budgivningen kan göras på säljarens inrådan om villkorade bud inkommer. Detta kan bland annat innebära att spekulanter/budgivare inte får reda på alla bud som läggs.

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

Köpare/spekulanter har rätt att i god tid före köpet få en individuell boendekostnadskalkyl upprättad om så önskas. Köpare/spekulanter uppmanas att kontakta fastighetsmäklaren för att få denna kalkyl upprättad.

FASTIGHETSMÄKLARENS SIDOTJÄNSTER:

Enligt lag får mäklare erbjuda sidotjänster så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell ersättning endast är obetydlig. Fastighetsmäklaren ska, innan avtal ingås, informera säljare och tilltänkta köpare om sådana tjänster samt den ersättning denne, eller fastighetsmäklar företaget, får för dessa. Redovisning av våra sidotjänster: Förmedling av Hemnet-annons i enlighet med administrationsersättningen nedan.

ANNONSERING PÅ HEMNET.SE:

Mäklar företaget erhåller en administrationsersättning om 600 kronor för varje annons som publiceras på Hemnet. Mäklar företaget kan välja att samarbeta med Hemnet i marknadsföringssyfte och förmedling av Hemnets tilläggsprodukter där mäklare förväntas ge råd och rekommendationer till bostadssäljaren om vilken eller vilka av Hemnets produkter som passar bäst utifrån tex marknadsförhållanden och kundens situation. För detta arbete utgår en provision på de produkter som bostadssäljaren köper av Hemnet. Nivån på provision beräknas kvartalsvis och kan variera mellan 0 och 30% beroende på andel annonser där bostadssäljaren har valt ett uppgraderat annonspaket på sin mäklares rekommendation.

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER:

Vill du veta mer hur vi behandlar dina personuppgifter så kan du läsa det på: www.croisette.se/sekretesspolicy. Vi uppmanar dig att läsa den i sin helhet.

ÖVRIGT:

Köparen uppmanas även att efter tillträdet, för egen säkerhet samt i försäkringssyfte byta lås då antal nycklar inte alltid kan garanteras.

UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare

Köpare

Svedala den 29 september 2024

Svedala den 29 september 2024

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Emma Stenkvist
Head of Team | Fastighetsmäklare
+46 708 40 52 87

emma.stenkvist@croisette.se

Jag är en dedikerad fastighetsmäklare med en imponerande karriär som sträcker sig tillbaka till 1996. Sedan starten har jag riktat in mig på alla typer av lantliga boende från skånelänga och hästgårdar till slott och lantbruk. Jag har präglats av en säker framtoning och lyhördhet gentemot mina kunder. Min förmåga att förstå och möta både köparens och säljarens behov har gjort mig till en förtroendeingivande partner i fastighetsaffärer. Med ett brett och väletablerat kontaktnät har jag framgångsrikt hjälpt mina kunder att navigera genom komplexa fastighetsaffärer. Lång och framgångsrik karriär vittnar om min dedikation och skicklighet inom branschen. Med ett starkt fokus på lantliga fastigheter har jag etablerat mig som en betrodd och respekterad fastighetsmäklare med imponerande track record.



Extra kontaktperson

Ann-Charlotte Ljungström
Head of Lantliv | Fastighetsmäklare
+46 734 40 21 89

ac.ljungstrom@croisette.se

Att möta människor och göra affärer på ett tryggt och säkert sätt driver mig i mitt mäklari. Varje dag bjuder något nytt. Jag har mäklat sedan 2007 och har aldrig ångrat mitt byte från jurist till mäklare! Jag tycker fortfarande att det är superkul att gå till jobbet och träffa mina kunder - att mäkla är en livsstil. Jag är driven och har en hög ambitionsnivå till förmån för mina kunder. På fritiden hittar du mig hos mina hästar, hundar eller med mina barn! Jag har nära till fest och skratt - kommer du på fest hos mig vill jag att du tar med ett glatt humör!