

Objektsbeskrivning

Krågeholm - Krågeholmsvägen 194-3



Charmig villa i vinkel i pittoreska Krågeholm med fantastiska natursköna omgivningar, ett generöst Ballingslövskök, fina sällskapsytor och ett härligt trädäck i solsäkert läge. Tre bra sovrum, helkaklat badrum och stort förråd med gästrum. Attribut såsom bla synliga takbjälkar och braskamin. Lantligt läge på cykelavstånd till Svedala centrum!

Pris	3 975 000 kr eller högstbjudande
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	5
Boarea	150 m ²
Tomtare	660 m ²
Visning	Torsdag 15/2 kl. 17:30-18:30 • Ring 0708-405287 för bokning eller boka via hemsidan Söndag 18/2 kl. 11:00-12:00 • Ring 0708-405287 för bokning eller boka via hemsidan



INTERIÖR

Antal rum	5 varav 3-4 sovrum
Boarea	150 m ² + biarea 35 m ²
Areakälla	taxeringsinformation
Hall	Stor välkomnande hall med vacker tapet och slitstarkt laminatgolv. Mycket gott om förvaring i garderober bakom smidiga skjutdörrar med spegel och dessutom plats för både avhängning av ytterkläder och ytterligare möblemang om så önskas.
Vardagsrum	Rakt fram stiger vi in i det mysiga vardagsrummet, som erbjuder ett snyggt mörkt golv mot målade väggar och stämningshöjande kamin.
Kök	Några få trappsteg ner välkomnar den kombinerade köks- och matrumsmiljön med otroligt generösa kvadrat och ett härligt ljusinsläpp från flera fönster i två väderstreck. Härligt luftigt och stilrent med synnerligen stort u-format kök i klassiskt vitt och rostfritt, med det sobert mörka klinkergolvet som snyggt bryter av. Ett riktigt drömkök som gjort för större sällskap och umgänge med en enorm plats för middagsbordet modell större invid tre stora fönsterpartier som näst intill går från tak till golv. Ytterligare ett stort plus är terrassutgången till det taktäckta trädäcket i bästa söderläge om ca 36 kvadrat, där man gärna njuter av ljumma sommarkvällar med möjlighet till både matbord för flera och relaxmöbler - lyxigt! Maskinell utrustning består av kyl och frys i fullstorlek (2018), inbyggnadsugn, microvågsugn, diskmaskin (2024), spishäll och fläkt.
Badrum	Snyggt helkaklat badrum från 2007 med mattsvart klinkergolv och vita väggar med svart detalj. Mosaikinkaklat badkar med både regndusch och handdusch, wc, handfat på kommod med vita underskåp samt två badrumsskåp med spegel. Tvättpelare med både tvättmaskin och torktumlare (2019), infällda spotlights i taket samt arbetsbänk i trä med gott om förvaringsmöjligheter inunder.
Ovanvåning	På ovanvåningen finns tre bra sovrum plus ett allrum. Det största sovrummet har självklart plats för både dubbelsäng och byrå, charmigt synliga takbjälkar samt parkettgolv mot målade väggar. De övriga två sovrummen passar utmärkt som barnrum och har båda parkettgolv och målade väggar. Även i allrummet erbjuds ekparkett och målade väggar och rummet skulle kunna fungera som ett fjärde sovrum om behov finns.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress	Krågeholmsvägen 194-3, 23393 Svedala
Fastighetsbeteckning	Svedala Lilla Svedala 2:24
Tomt	660 m ² , friköpt. Typ: Trädgårdstomt
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Samfällighet: Svedala Lilla Svedala S:4, Samfällighet: Svedala Lilla Svedala S:7
Pantbrev	13 st, totalt 3 200 000 kr

ESK816

Sida 2 av 9

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2021
Taxeringsvärde	Totalt 2 847 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 2 087 000 kr, småhusmark 760 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1½-plansvilla i vinkel
Byggår	1909. Ombyggt 2009
Fasad	Puts
Stomme	Tegel och Trä/Leca
Grundläggning	Betongplatta/torpargrund
Grundmur	Natursten+kantelement
Bjälklag	Trä mellanbjälklag
Fönster	3-glas och 2-glas
Tak	Plåt
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Direktverkande el+ Luft/luft värmepump
Ventilation	Självdreg
Tv & bredband	fiber
Renoveringar	Ombyggt 2009
Övrigt	Fiber finns indraget i huset. Utförda renoveringar av tidigare ägare: Nytt staket och ny utebelysning. Nya oljeelement i hela huset. Nymålade träfasad. Samtliga ytskikt invändigt målade. All el i gamla byggnaden har blivit jordad. Innertak blivit borttaget upp till nock och takstolarna syns nu, spotlight installerade i tak. Trapp målade, spotlights installerade i trapp Nytt golv i hall, nylagd trapp i hall (klinker)

Renoverad rum i förråd, värme, el.

Finns förberett vatten avlopp om man vill ha andra förråds delen som wc.
Plåttak på tillbyggnad.
Bytta fönster i gamla delens gavlar samt i tillbyggnad.
Ny puts på tillbyggnad.
Ny el i tillbyggnad.
Huset är dränerat.
Jordfelsbrytare finns.

Nuvarande ägare renoveringar:
2 st nya fönster.
Målat och tapetserat.
Byte av diskmaskin.

Angiven biyta är säljarens information. Enligt taxeringsuppgifter är biytan 0 kvm.

ÖVRIGA BYGGNADER

Carport ca 7*5,5 m.
Förråd och gästrum i carports förlängning ca 35 kvm.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2016-06-22
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiförbrukning	69 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 4 personer i hushållet:

Uppvärmning		El	37 500	Vatten/avlopp	7 000
Renhållning	2 750	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring		Underhåll	
Övrigt	350				
				Summa årskostnad	47 600

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 525 kr.

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området

Krågeholm ligger med närhet till det mesta, detta i kombination med öppna Landskap gör Krågeholm väldigt attraktivt att bo i.

I Svedala finns det både grundskolor samt ett flertal förskolor. Bra barnomsorg med både tillgänglighet och kvalitet är en av faktorerna som gör att barnfamiljen gärna flyttar hit.

Anslutningen till motorvägen ligger nära, härifrån tar man sig snabbt till Malmö och Öresundsbron men även till de olika städerna i denna region. En av de stora fördelarna med att bo i Svedala är just förbindelserna. Med bil tar man sig snabbt och lätt var man än tänker bege sig. Centrala Malmö når man fort. Bussen går ofta så åker man kollektivtrafik tar man sig enkelt och snabbt dit man vill.

Affärsutbudet är bra, här är även en stormarknad med ett mycket bra sortiment. Utspritt i närområdet finns även en del medelstora matbutiker. En stor fördel när man har det mesta i affärsväg runt om kring sig.

Här bor man bra, lugnt och tryggt. Barnfamiljerna har sedan länge upptäckt alla fördelar, med närheten till allt samtidigt som barnen har det bra, och här är det lätt att hitta kompisar. I de nybyggda områdena är det barnfamiljer i nästan varje hus. Lekplatser och härliga grönområden finns här gott om. Även de vuxna hittar lätt vägen till rekreation. Närbelägen golfbana (Bara) kanske passar en del, eller en liten tripp till bokskogen som inte ligger allt för långt bort.

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, krypgrunder 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 boendekostnads kalkyl 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 fastighetsmäklarfirmans företag, får för dessa. Redovisning av våra sidotjänster: Förmedling av Hemnet-annons i enlighet med administrationsersättningen nedan.

ANNONSERING PÅ HEMNET.SE

Våningen & Villan har fått i uppdrag av Hemnet AB, org.nr 556260-0089, att via sina fastighetsmäklare förmedla annonserbudandena till uppdragsgivare. Uppdragsgivaren har, via mäklarens förmedling, av Hemnet erbjudits att införa en annons rörande försäljning av bostadsobjekt i Hemnets kanaler, såsom definierat i Hemnets Annonssavtal. Annonstjänsten tillhandahålls enligt Hemnets Annonssavtal. Annonssavgiften faktureras uppdragsgivaren direkt av Hemnet. Denna avgift ingår ej i mäklararvodet.

För mäklarfirmans förmedling och administration av annonsavtal samt införande av annons för kunds räkning utgår en administrationsersättning om 30 % av annonskostnad som erlagts av kund. Mäklarfirmans samarbetar med Hemnet kring förmedling och administration av tilläggsprodukter som Hemnet kan komma att erbjuda kund. Mäklarfirmans ersättningsnivå är enligt följande

Procentandel Plus och Premium-försäljning för Mäklarfirmans*:

Vid 0–30 % ges 20 % provision på tilläggsprodukterna Plus, Premium, Raketen och förnya annons**

Vid 31–75 % ges 30 % provision på tilläggsprodukterna Plus, Premium, Raketen och förnya annons**

Vid över 75 % ges 40 % provision på tilläggsprodukterna Plus, Premium, Raketen och förnya annons**

* Procentandel beräknas kvartalsvis

** Provision utgår för tydlighetens skull inte på del av intäkt som härrör från Hemnet Bas

Under en period fram till den 31 december 2021 utgår dessutom ytterligare 10 procentenheter i provision, varvid således 30, 40 respektive 50 % provision utbetalas. Dessutom får mäklarfirmans en engångsersättning per mäklare om 2 000 kr som ersättning för sin investering i utbildning genom den försäljningsintroduktion avseende tilläggsprodukterna som erbjuds av Hemnet.

Fastighetsmäklaren mottager ingen ersättning för denna förmedling, vare sig direkt eller indirekt om inte fastighetsmäklaren är delägare i fastighetsmäklarbolaget, då kan ersättningen indirekt komma fastighetsmäklaren tillgodo.

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER:

Vill du veta mer hur vi behandlar dina personuppgifter så kan du läsa det på: www.vaningen.se/dataskyddspolicy 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

Svedala den 12 februari 2024

Köpare

Svedala den 12 februari 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

Emma Stenkvist är en dedikerad fastighetsmäklare med en imponerande karriär som sträcker sig tillbaka till 1996. Sedan starten har Emma riktat in sig på alla typer av lantliga boende från skånelänga och hästgårdar till slott och lantbruk. Emma präglas av en säker framtoning och lyhördhet gentemot sina kunder. Hennes förmåga att förstå och möta både köparens och säljares behov har gjort henne till en förtroendeingivande partner i fastighetsaffärer.

Med ett brett och väletablerat kontaktnät har Emma framgångsrikt hjälpt sina kunder att navigera genom komplexa fastighetsaffärer. Lång och framgångsrik karriär vittnar om hennes dedikation och skicklighet inom branschen. Med ett starkt fokus på lantliga fastigheter har Emma etablerat sig som en betrodd och respekterad fastighetsmäklare med imponerande track record.

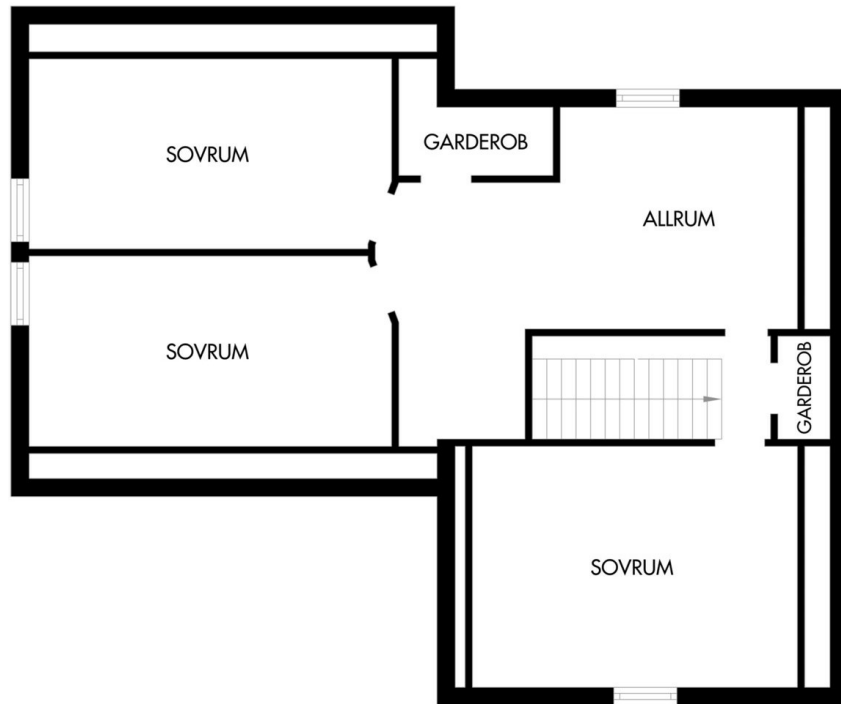


Extra kontaktperson

Mikael Öhlin
Head of Office | Fastighetsmäklare
+46 708 30 98 00

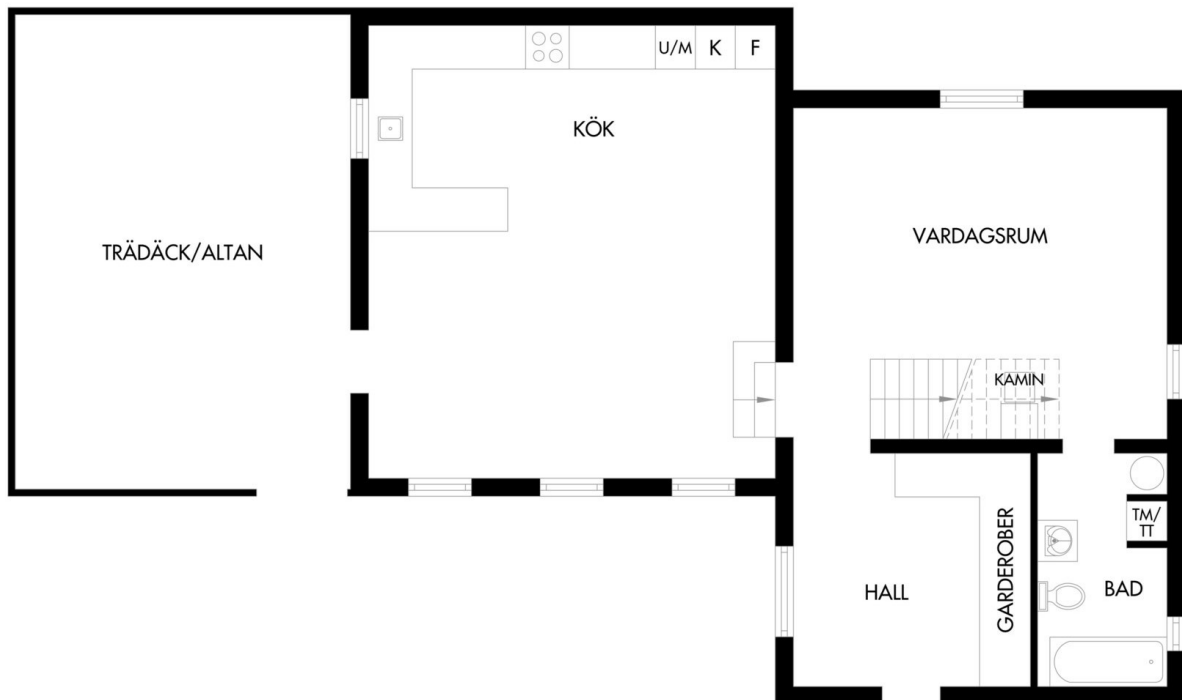
mikael.ohlin@croisette.se

Mikael har en lång och gedigen erfarenhet inom mäklarbranschen och en mycket god lokalkännedom. Med genuint intresse för det personliga mötet och en säker framtoning är han en pålitlig och skicklig mäklare som förmedlar trygghet i alla led.



planskiss ovanvåning hög

Vissa svikelser kan förekomma på ritningen



planskiss entré hög

Vissa svikelser kan förekomma på ritningen