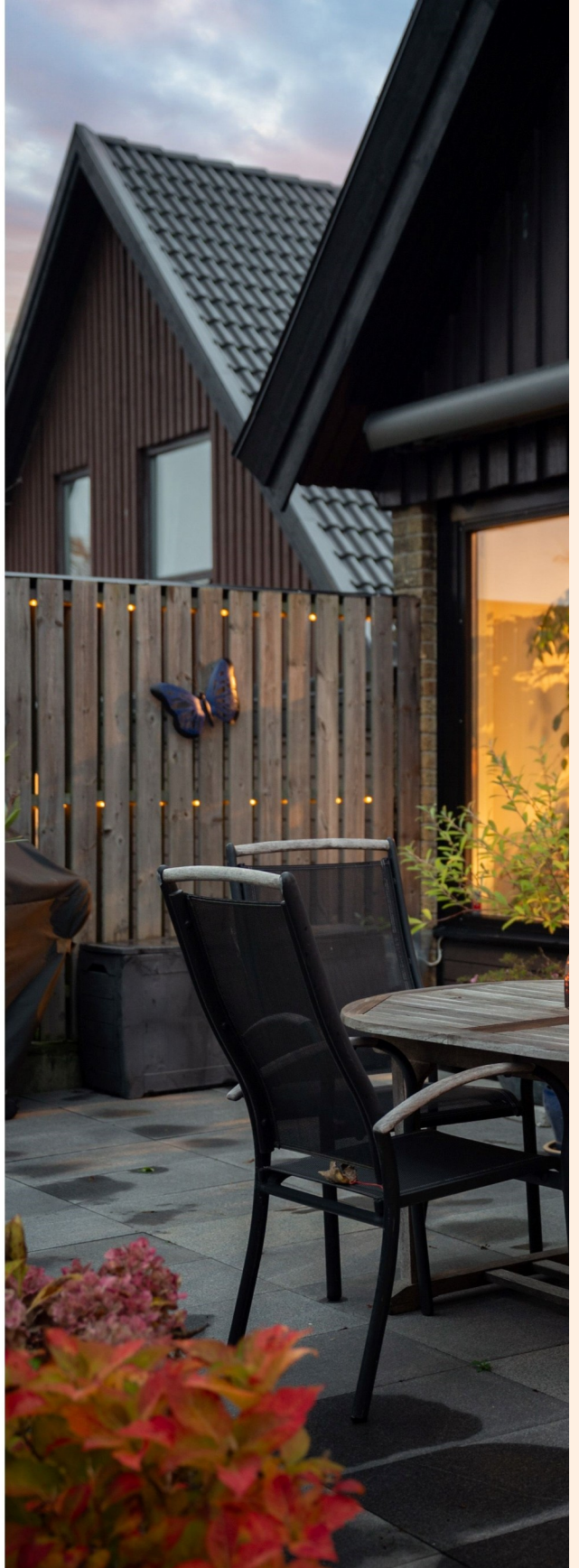


HÄMPLINGGRÄND 13

KLÅGERUP



Erik Olsson



KLÅGERUP

Familjevilla med lummig trädgård & låga driftkostnader

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Familjära Klågerup
Solceller på taket
Låga driftkostnader
Naturnära läge

VÄLKOMMEN TILL HÄMPLINGGRÄND 13

Förhandsvisning torsdag den 16:e november kl
17:30. Boka för att delta!

Varmt välkomna till barnvänliga Klågerup och denna utmärkta familjevilla belägen på Hämplinggränd 13. Här råder inga tvivel om hög bostadskomfort tack vare kvalitativa materialval, låga driftkostnader och flödande dagsljus från tilltagna fönsterpartier i flera väderstreck. Den öppna planlösningen på entréväningen skapar strålande förutsättningar för trevliga tillställningar - och vi ser fram emot att umgås med våra nära vid såväl matplatsen som framför vardagsrummets mysiga braskamin. Utanför fönstret väntar en lummig trädgård i söderläge som även den inbjuder till härliga stunder. Omfamnade av vacker växtlighet skapas en privat oas med plats för möblemang i både uterum, på altanen eller i den charmiga pergolan. Vidare finner vi ett tidlöst kök och stort helkaklat badrum innan vi tar trappan till övre plan där privata sovrum enkelt nyttjas efter familjens behov. Som pricken över i:et erbjuds en funktionell källarvåning med flera användningsområden. Kanske finns behov av ett gästrum - eller varför inte ett kombinerat hemmagym- och lekrum? På Hämplinggränd 13 bor vi i en modern och



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Joakim Johansson

076-608 45 50
joakim.johansson@erikolsson.se

Erik Olsson



ENTRÉPLAN**HALL**

Ljus klinker och väggar i beige nyans. Åtkomst till inglasat uterum i söderläge.

KÖK

Trägolvtäckning och målade väggar i ljusgrå nyans samt tapetserad fondvägg vid matplatsen. Grå köksinredning (Marbodal) och vitt kakel ovan svart granitskiva. Köket är utrustat med kyl (2016, Electrolux), frys (2016, Electrolux), spis (2017, Neff), inbyggd ugn (2017, Electrolux), inbyggd mikrovågsugn (2017, Electrolux), fläkt (2017, Thermex), vinkyl (2017, Avintage) och integrerad diskmaskin (2023, Electrolux).

VARDAGSRUM

Ekparkett och ljusgråa väggar. Här finns en eldstad (sotad ca 2021, sporadisk användning) och utgång till uteplats i söderläge.

BADRUM

Ljus klinker och vitt kakel med dekorativ mosaikdetalj. Badrummet är utrustat med WC, handfat, spegel med belysning och badkar med massagefunktion.

ÖVRE PLAN**ALLRUM**

Ekparkett och målade väggar i ljusgrå nyans. Förvaring i inbyggda garderober.

SOVRUM

Ekparkett och målade väggar i ljusgrå nyans. Förvaring i garderober med tapetserade skjutdörrar.

SOVRUM

Ekparkett och målade väggar i ljusgrå nyans samt tapetserad fondvägg. Förvaring i walk-in-closet.

BADRUM

Grå klinker och vitt kakel med dekorativ mosaikbård. Badrummet är utrustat med WC, dubbla handfat med kommod, spegelskåp med belysning, takdusch med vikbara glasdörrar, handdukstork och spotlights i tak.

KÄLLARPLAN**LEKRUM**

Grå klinker och vita väggar.

SOVRUM

Mörk klinker och vita väggar samt tapetserad fondvägg.

BADRUM

Svart klinker och vitt kakel med dekorativ mosaikdetalj. Här finns WC, handfat, spegel och dusch.

TVÄTT

Ljus klinker och vita väggar. Här finns tvättmaskin (2011, Bosch), torktumlare (2017, Bosch), panna (2015, IVT), förvaringsskåp, arbetsbänk och vask.

ÖVRIGT

Centraldammsugare (2021, Beam) finns installerad med uttag på alla plan.

Vattenburen golvvärme i vardagsrummet.

Elburen golvvärme i entrén samt i badrum på övre- och nedre plan.

Vill du veta mer
om bostaden?
Kontakta mig.

Joakim
Johansson

Reg. Fastighetsmäklare/
Franchisetagare

076-608 45 50
joakim.johansson@erikolsson.se

Erik Olsson























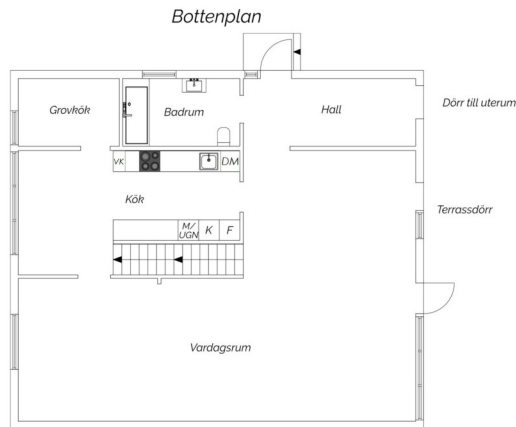




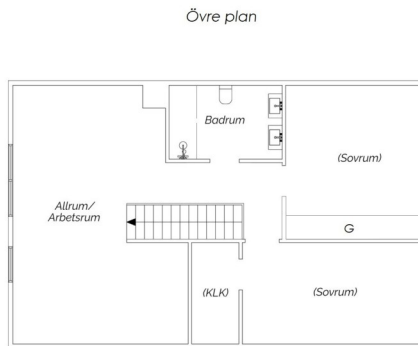
ADRESS:	Hämplinggränd 13, 23375 Klågerup
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 495 000 kr
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Svedala
OMRÅDE:	Klågerup
ANTAL RUM:	6 rum varav 2-3 sovrum
STORLEK:	149 kvm, biarea 85 kvm (taxeringsinformation)
BYGGNADSTYP:	1½-plansvilla
TOMT:	504 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETS BET:	Vinninge 4:45
DRIFTSKOSTNADER:	ca 37 961 kr/år (el: 19 555 kr/år, va: 7 244 kr/år, väg/ samfällighet: 3 552 kr/år, renhållning: 3 376 kr/år, försäkring: 4 234 kr/år) I angiven driftskostnad för 2 personers hushåll ingår hushållsel och uppvärmning ca 19 555 kr/år (8 609 kwh), vatten/avlopp ca 7 244 kr/år, renhållning ca 3 376 kr/år, samfällighetsavgift ca 3 552 kr/år och hemförsäkring ca 4 234 kr/år. Observera att kostnaderna är beräknade på nuvarande ägares förbrukning och kostnaderna kan därmed variera. I samfällighetsavgiften ingår fiberoptiskt bredband och TV. Säljaren informerar även om att solcellerna på taket innebär en skattereduktion om ca 4 900 kr/år ytterligare.
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	9 287 kr/år
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
NUVARANDE ÄGARE:	Elna Margareta Schultz, Finn Flemming Schultz

BYGGÅR:	1973
TAXERINGSVÄRDE:	2 767 000 kr varav byggnadsvärde 2 066 000 kr, värdeår 1973, taxeringsår 2021
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 295 000 kr
SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Gemensamhetsanläggning: Svedala Vinninge GA:5 ändamål: Övrigt
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-10-25
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	58 (kWh/kvm och år)
PLANBESTÄMMELSER:	Vattenskyddsområde (1977-06-23) Stadsplan (1974-12-11)
GRUNDLÄGGNING:	Källare
STOMME:	Betong (källare), trä
FASAD:	Tegel
FÖNSTER:	3-glas, isolerrutor
YTTERTAK:	Betongpannor
VA:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Luft/vattenvärmepump
VENTILATION:	Självdreg
RENOVERINGAR:	RENOVERINGAR 2013 isolerades uterummet. 2015 installerades nytt värmesystem. 2017 renoverades köket. 2017 lades nytt tak. 2020 monterades solceller. För fullständiga renoveringar, se publicerat dokument.
	PARKERING Parkeringsmöjligheter på uppfart samt i garage.
	TV & BREDBAND TV och fiberoptiskt bredband via Telia.

PLANRITNING



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Boka fri värdering få 500 kr hos Nordic Nest

På Erik Olsson arbetar vi efter en genomtänkt metod där alla steg är viktiga för att nå en lyckad försäljning. Vi har bland annat branschens främsta digitala marknadsföring och ett upparbetat spekulantregister samtidigt som vi är generösa med visningar. Vår styrka sitter i detaljerna, och det är där vi gör skillnad. Kontakta oss för en fri värdering senast den 30/11 2023 där vi berättar hur du kan höja värdet på din bostad inför en försäljning. Som tack får du ett värdebevis på 500 kr hos Nordic Nest.

Kontakta oss redan idag.

0771-551 000

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha 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.

ACCEPTERAT PRIS, 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 brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnas, budgivarens namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, tex. 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 intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, 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 har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. 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 redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta

PLANRITNING

Planritningen är ej skalentig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren. 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 bostaden 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.

KOMMUNAL AVGIFT

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga

ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditonsavgift om 825 kr. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditonsavgift om 375 kr. Båda avgifterna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och överlämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma över ens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktetsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). 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 borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objektets beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör 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 skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är 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. Köparen ska dock 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

VIKTIG INFORMATION

för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta 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 ska 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 har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas 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 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 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, så kallad 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. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid under-tecknande 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarforetaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

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. Mäklarforetaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarforetaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

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.

Erik Olsson

Regementsgatan 15 21753 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se