

# Kärrmesgatan 4





# Charmig och rymlig villa med källare!

Välkommen till denna härliga enplansvilla med källare, en bostad som erbjuder gott om plats för hela familjen. Med en totalyta om 228 kvm, genomtänkta planlösningar och smakfulla renoveringar är detta ett hem att trivas i.

## Fakta

ADRESS	Kärresgatan 4	BYGGNADSÅR	1979
ANTAL RUM	7 rum	TOMT	690 kvm
BOAREA + BIAREA	114 kvm + 114 kvm	UTGÅNGSPRIS	2 695 000 kr



Ansvarig mäklare

---



**Stefan Andersen**

Reg Fastighetmäklare

Mob: 076-000 09 27

Mail: stefan.andersen@husmanhagberg.se



# Bostaden

## Kärmesgatan 4

### TYP

Friliggande villa

### UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

### DRIFTSKOSTNAD

1 388 kr/månad

### ANTAL RUM

7 rum varav 4-5 sovrum

### AREAKÄLLA

taxeringsinformation

### VA

14 287 kr

### RENHÅLLNING

2 365 kr

### SUMMA DRIFTSKOSTNAD

16 652 kr / år

### TILLKOMMANDE KOSTNAD, KOMMUNAL FASTIGHETSAVGIFT

10 074 kr / år

### KOMMENTAR

VA: 110 kubik/år

### BYGGNADSTYP

1-plansvilla med källare

### VENTILATION

Självdrag

### ENERGIDEKLARATION

Utförd 2022-07-13

### ENERGIKLASS

D

### ENERGIPRESTANDA

55 kWh/m<sup>2</sup> (Atemp) och år

### ENERGIPRESTANDA PRIMÄRENERGITAL

107 kWh/m<sup>2</sup> och år

### STOMME

Trä

### FASAD

Mexitegel

### FÖNSTER

3-glas

### BJÄLKLAG

Trä

### TAK

Betongpannor

### FASTIGHETSBECKNING

Kråkebacken 7:133

### ÖVRIGA BYGGNADER

Garage

### RENOVERINGAR

2018: Badrum på entréplan samt nytt golv på gäst-toaletten. 2019: Nytt kök, ny dränering och isolering med cellplast och platon-matta, samt nya dagvattenrör. Nya fönster i källaren. 2020: Ny entrédörr. Byggt tak ovanför källarentrén. Ny puts på sockel. Uppfört trädäck samt nytt rullgräs. Stenläggning på framsidan och baksidan. Ny kantsten med remsa av Gotländsk kalksten runt huset. Källaren med nyputsade väggar och nytt golv med golvvärme. (ej förrådsutrymmen). Badrum i källaren renoverat. Nya golvrännor i badrum, tvättstuga och pannrum. Ny frånlufts-ventilation i källaren. 2021: Tvättstugan renoverad. garaget målat. Panel utbytt och ena sidan av husgaveln målad. Terrass-dörrar samt fönster målade. Fiber installerat. 2022: Nya hängrännor, på baksidan (vid trädäck) Ny källardörr. Två nya fönsterkassetter på entréplan.

### TAXERINGSVÄRDE

1 819 000 kr

### BYGGNADSVÄRDE

1 494 000 kr

### TAXERINGSKOD

220, Småhusenhet, bebyggd

### SUMMA PANTBREV

2 167 000 kr

### AREAL

690 kvm

### TOMTTYP

Trädgårdstomt

### UTEPLATS

Uteplats med trädäck

### PARKERING

Tillhörande garage

### PLANBESTÄMMELSER

Byggnadsplan (1968-03-18)

### VATTEN/AVLOPP

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp









## Interiör

---

### ENTRÉPLAN

Vid entrén möts du av en tambur med vackert klinkergolv och direkt access till en gästtoalett. KÖK: Det öppna köket, renoverat 2019, är stilfullt inrett med en köksö och generösa arbetsytor, perfekt för både vardagsmatlagning och sociala tillställningar. Här finns också en rymlig matplats med plats för hela familjen och ett fint laminatgolv som binder ihop ytorna på ett smakfullt sätt.

### SOVRUM

Sovrumsdelen består av tre rymliga sovrum, varav ett har direkt utgång till tomten. Badrummet på entréplan är renoverat och bjuder på ett elegant badkar, klinkergolv med golvvärme samt handdukstork – en plats för avkoppling och njutning. VARDAGSRUM: Vardagsrummet är stort och ljust, med generöst ljusinsläpp och utgång till trädgården.

### KÄLLARPLAN

Från köket leder en trappa ner till källaren där du möts av ett allrum som även kan användas som kontor. Här finns också ett vardagsrum med stengolv och behaglig golvvärme. Hela källarplan har golvvärme (ej pannrummet) som man enkelt ställer in en behaglig värme rum för rum.

### TVÄTTSTUGA

Den fräscha tvättstugan är utrustad med moderna maskiner (ny tvättmaskin 2025), arbetsbänk och gott om förvaringsutrymme. Från tvättstugan når du även ett helkaklat badrum med dusch och toalett.

I källaren finns även 1–2 sovrum, varav det ena har egen ingång från tomten – perfekt för tonåringen eller egen verksamhet. Här finner du också en klädkammare, matkällare samt pannrum/förvaring.

Den lummiga trädgårdstomten erbjuder en härlig gräsmatta med några fruktträd som skapar en mysig atmosfär. På baksidan av huset finns en stor trädäckad och insynsskyddad uteplats, idealisk för sommarens grillkvällar och avkoppling. Till huset hör även ett rymligt garage med förrådsutrymme.

### TOMTEN:













# Välkommen till Kågeröd!

Kågeröd, beläget i Svalövs kommun där cirka 14 000 invånare bor, är en naturskön ort med omkring 2 600 invånare. Här, vid Söderåsens södra sluttning, omges du av ett varierat landskap som bjuder på rika naturupplevelser.

Kågeröd omges av en imponerande natur och har många fritidsaktiviteter att erbjuda. Här finns bland annat fotbollsplaner, en idrottshall, ett ridhus, en pingishall och för motorentusiaster finns den kända motorbanan Ring Knutstorp.

## KOMMUNIKATION

Kågeröd har goda kommunikationer, med cirka 11 km till Svalöv, 30 km till Helsingborg, 28 km till Landskrona, 40 km till Lund och 60 km till Malmö. Orten har en tågstation som gör det enkelt att nå städer som Svalöv, Lund, Malmö och Åstorp.

## NÄRSERVICE

I Kågeröd hittar du en Coop-butik, en blomsteraffär, kiosk, pizzeria och en bensinstation.

## PARKERING

Goda parkeringsmöjligheter runt om i byn.

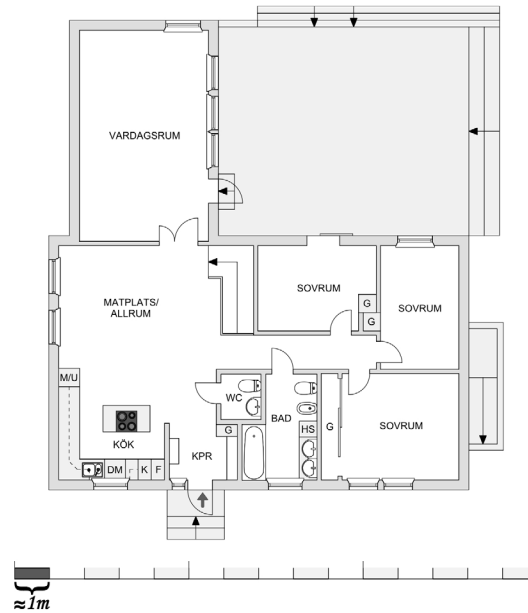
## ÖVRIGT

Kågeröd erbjuder förskola, en F-6-skola och ett bibliotek. För högstadiet går eleverna vidare till Linäkerskolan i Svalöv, där alla kommunens högstadielever samlas.



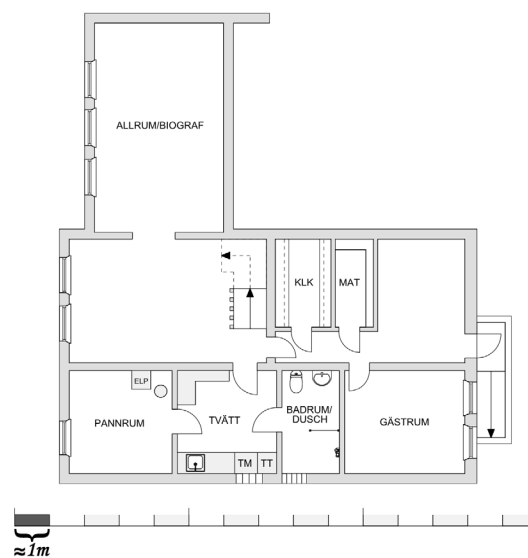
# Planritning

## BOTTENPLAN



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

## KÄLLARPLAN



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

# Viktig information till köpare.

## - Fastighet.

Nedan redogörs i stora drag för hur försäljningen kommer att gå vidare efter genomförda visningar samt hur säljaren avser att genomföra sin försäljning.

### FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL

Enligt den konsumentskyddande lagstiftningen fastighetsmäklarlagen (2011:666) är fastighetsmäklarens uppgift att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Förmedlingsarbetet ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed. Alla fastighetsmäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen (FMI).

### OBJEKTSBESKRIVNING

Enligt fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en skriftlig beskrivning av bostaden som enligt lag ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Fastighetsmäklaren inhämtar uppgifter dels från säljaren, dels från offentliga register. En objektsbeskrivning innehåller också viss allmän information. Säljaren får alltid ta del av objektsbeskrivningen och godkänna denna innan en försäljning påbörjas. Det är viktigt att påpeka att det är säljaren som i första hand är ansvarig för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen då de anses vara en del av överlåtelseavtalet. Fastighetsmäklaren kontrollerar bara säljarens uppgifter om det finns fog för att misstänka att dessa är felaktiga.

### SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Upplyningsplikten innebär att säljaren måste informera köparen om de fel och brister som hon eller han känner till och som är svåra för köparen att upptäcka. Dock är köparens undersökningsplikt mycket mer långtgående och utgångsläget är att säljaren inte kan göras ansvarig för fel eller brister som köparen borde ha kunnat upptäcka vid en noggrann besiktning eller borde ha förväntat sig med hänsyn till fastighetens ålder och/eller skick. Läs mer på [husmanhagberg.se/undersokningsplikt/fastighet](http://husmanhagberg.se/undersokningsplikt/fastighet)

### KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Utgångspunkten är att fastigheten övertas i det befintliga skick den befinner sig i på kontraktssdagen. Köpare har en långtgående undersökningsplikt som innebär att hon eller han är skyldig att noggrant undersöka fastigheten. Det betyder att köparen i efterhand inte kan ställa krav på säljaren för fel och brister som skulle kunna ha upptäckts innan köpet. Säljaren svarar inte heller för brister och avvikelser som köparen borde ha räknat med, eller borde ha förväntat sig, med hänsyn till byggnadens ålder och/eller skick. Om köparen upptäcker något som kan tyda på ett fel ingår det i undersökningsplikten att utreda detta närmare. Det finns inga krav på att undersökningen ska göras av en fackman men det är klokt att anlita någon som yrkesmässigt utför besiktningar. En säljare är ansvarig för dolda fel, d v s fel som inte har gått att upptäcka eller som köparen borde ha förväntat sig, upp till tio år efter tillträdet. Läs mer på [husmanhagberg.se/undersokningsplikt/fastighet](http://husmanhagberg.se/undersokningsplikt/fastighet)

### BYGGLOV OCH DETALJPLAN

Om en köpare planerar att göra ny-, till- eller ombyggnader är det viktigt att veta vad som gäller för fastigheten enligt planbestämmelserna. Ansvarig fastighetsmäklare kan hänvisa till rätt kontaktperson på kommunen om ytterligare information önskas.

### BUDGIVNING

Är flera spekulanter intresserade av att köpa samma bostad tillämpas normalt sett en budgivning. En budgivning kan gå till på flera olika sätt och det finns enligt lag inga bestämda regler för hur den ska gå till. HusmanHagberg tillämpar öppen budgivning om säljaren uttryckligen inte har bestämt något annat tillvägagångssätt. Ingenting är klart och parterna är inte juridiskt bundna förrän ett köpeavtal är undertecknat. Köparen har när som helst rätt att dra tillbaka sitt bud och säljaren har fri provningsrätt, vilket innebär att säljaren inte behöver sälja till den med högsta budet utan bestämmer fritt om hon eller han vill sälja, till vem och till vilket pris. Säljaren kan även när som helst ändra formen för budgivningen eller helt avbryta den. I de fall det inkommer bud till fastighetsmäklaren efter att budgivningen är avslutad men innan köpeavtal är signerade, är fastighetsmäklaren enligt lag skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om hon eller han vill avfärda eller anta budet. Fastighetsmäklaren ska enligt lag föra en budförteckning över alla bud, med kontaktuppgifter till budgivarna. Denna budförteckning lämnas endast till säljare och köpare i samband med att köpeavtal tecknas eller senast när ev. villkor i köpeavtalet är uppfyllda. Mer info om och hur en öppen budgivning går till finns på [husmanhagberg.se/budgivning](http://husmanhagberg.se/budgivning)

### BOENDEKOSTNADSKALKYL

Fastighetsmäklaren erbjuder alltid en skriftlig kalkyl över köparens boendekostnader. Meddela din mäklare om du önskar en boendekostnadskalkyl.

### KONTRAKTSSKRIVNING

Vid kontraktsskrivning träffas parterna vanligtvis på fastighetsmäklarens kontor. Fastighetsmäklaren uppräftar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Oftast vill parterna skriva så fort som möjligt, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills överlåtelseavtal är påskrivet av båda parter.

### HANDPENNING

Handpenningen, vanligtvis 10%, betalas normalt senast fem arbetsdagar efter kontraktsskrivning. Om det finns några villkor upptagna i kontraktet, exempelvis besiktningvillkor, deponeras handpenningen på ett särskilt klientmedelskonto skilt från fastighetsmäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor i avtalet är uppfyllda.

### LAGFARTS- OCH INTECKNINGSKOSTNADER

Lagfartsavgiften är 1,5% (gäller fysisk person) och beräknas på köpesumman eller taxeringsvärdet om detta är högre och betalas av köparen. Expeditionsavgift på 825 kr tillkommer. Kostnaden för uttag av nya inteckningar är 2% av inteckningsbeloppet. Expeditionsavgift tillkommer.

### TILLTRÄDE

Vid tillträdet, då slutbetalning sker, träffas säljare och köpare på fastighetsmäklarens kontor eller hos köparens bank. Fastighetsmäklaren skickar i god tid innan ut en avräkning mellan parterna där det framgår vad som betalats och vad som kvarstår att betala. Här regleras också ev. övriga löpande kostnader, normalt sett endast månadsavgiften. Vid tillträdet överlämnar också fastighetsmäklaren en journal över de arbetsuppgifter som är utförda under förmedlingen.

### REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Säljaren ansvarar för s k dolda fel (se "Köparens undersökningsplikt" ovan) i fastigheten upp till tio år efter tillträdet. Om köparen vill framställa krav mot säljaren gällande fel och/eller brister i fastigheten bör detta göras inom skälig tid efter det att köparen upptäckt felet/bristen.

### TILLÄGGSTJÄNSTER

Fastighetsmäklaren kan i vissa fall erhålla administrationsättning från leverantörer och samarbetspartners. Ev. administrationsättningar presenteras i det separata dokumentet "Sidotjänster".

### KUNDVÄGLEDARE

Frågor gällande en specifik bostadsaffär besvaras i första hand av ansvarig fastighetsmäklare. Vid ytterligare information eller vid frågor kring fastighetsmäklartjänsten hänvisar vi till Mäklarsamfundets Kundvägledare. Kontaktuppgifter finns på [husmanhagberg.se/kundvagledare](http://husmanhagberg.se/kundvagledare)

### HANTERING AV PERSONUPPGIFTER

HusmanHagberg behandlar de personuppgifter som lämnas till fastighetsmäklare eller annan person ansluten till HusmanHagberg i enlighet med Dataskyddsförordningen (GDPR). Läs mer på [husmanhagberg.se/gdpr](http://husmanhagberg.se/gdpr)



Boka värdering med oss  
på mäklarbokningen.se

HUSMANHAGBERG HELSINGBORG  
Stortorget 16 Helsingborg  
Tel: 042-22 51 00  
Mail: [helsingborg@husmanhagberg.se](mailto:helsingborg@husmanhagberg.se)  
[husmanhagberg.se/helsingborg](https://husmanhagberg.se/helsingborg)

 HusmanHagberg®