
VALVET PRESENTERAR

KÄLLSTORPS GÅRD 2262, SVALÖV



VALVET PRESENTERAR

KÄLLSTORPS GÅRD 2262

Skånsk gårdsidyll – blivande hästgård på fantastiskt läge

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Källstorp 1:13

Adress: Källstorps gård 2262, 268 90 Svalöv

Område: Svalöv

Kommun: Svalöv

Skattesats: 32.21

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa

Byggår: 1909. Totalrenoverad och utbyggt 2024

Storlek: Boarea 283 m² och biarea 30 m².

Areauppgifter enligt säljaren (Taxerad boarea 42 m² och biarea 30 m²)

Antal rum: 10 rum varav 5 sovrum.

Tomt: 2 339 m² (pågående markreglering, kontakta mäklare för mer information)

Gräs och äng

Parkering: Två bilgarage samt bilupställningsplats

Uteplats: Veranda

Vatten/avlopp: Enskilt vatten. Enskilt avlopp nyinstallerat

Uppvärmning: Luft/vattenvärmepump

Ägare: Leif Göran Andersson

BYGGNAD

Stomme: Sten och trä

Bjälklag: Trä

Fasad: Puts och träpanel

Tak: Tegelpannor

Utvändigt plåtarbete: Plåt

Fönster: 2-glasfönster isoler

Grundmur: Betong

Grund: Betong

Ventilation: Mekanisk till och frånluft

TV/Internet: Fiber/Fiber

Övriga byggnader: Lusthus i trä, el indraget, stengolv, papptak

RENOVERINGAR

2024 Totalrenoverat inklusive nytt avlopp

INSKRIVNINGAR

Gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning: Svalöv källstorp ga:1 ändamål: Vägar

Energideklaration: Ej utförd

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 769 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 392 000 kr, mark 377 000 kr.

Värdeår: 1929

Inteckningar: Det finns inga pantbrev

DRIFTKOSTNAD

Driftkostnaderna är ej angivna då ingen bott i fastigheten.

ERBJUDANDE OM

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

Om du önskar en personlig boendekostnadskalkyl på detta objekt kontakta ansvarig mäklare.





KÄLLSTORPS GÅRD 2262

ALLMÄN BESKRIVNING

Inbäddat bland Skånes böljande fält och ängar ligger detta vackra 1 ½-planshus, där varje detalj valts med omsorg för att skapa en harmonisk och tidlös atmosfär. Just nu genomgår fastigheten en fastighetsreglering som innebär att gården kommer att få cirka 2 hektar mark i direkt anslutning till huset. Perfekt för dig som vill bedriva hästverksamhet eller bara njuta av ett lantligt liv med extra utrymme. När du kliver in möts du av en ljus och inbjudande hall som leder vidare till ett vardagsrum där en öppen spis sprider värme och bidrar till den hemtrevliga känslan. Det luftiga köket, med stora fönsterpartier åt flera väderstreck, bjuder in både dagsljus och naturen utanför. Här finns två badrum, ett med dusch och ett med badkar, vilket ger en extra dos vardagslyx. Genomgående klinkergolv och smakfulla grå panelväggar i kök och hall ger hemmet ett stilrent och sammanhållet uttryck. På nedre plan finns även ett större sovrum som kan delas av till två mindre vid behov. En rymlig groventré leder till ett dubbelgarage med två carportar. Detta utrymme var ursprungligen ett stall – vilket det kan återställas till om man så önskar. På övervåningen, som nås via två separata trappor, möts du av fyra rejäla sovrum med genomgående parkettgolv, ytterligare två badrum och ett generöst sällskapsrum, där det även finns möjlighet att installera ett mindre pentry. Här uppe badar rummen i ljus tack vare de vackra fönstren, som dessutom bjuder på en storslagen utsikt över det skånska landskapet. Med den pågående fastighetsregleringen får

du möjlighet att fullt ut utnyttja de cirka 2 hektaren till hästgård eller annan verksamhet. Ett hem med sällsynt kombination av modern komfort och lantlig charm – en plats där både öga och själ kan finna ro under många år framöver.

BOTTENVÅNING

ENTRÉ

Grå klinker, putsade väggar och grå panel på väggar, vitmålat tak

VARDASRUM/BIBLIOTEK

Parkettgolv i ek, ljusgrå putsade väggar och grå panel på väggar, vitmålat tak, kamin

GÄST WC

Grå klinker på gol och ljusgrå kakel på väggar. Dusch, wc, vit kommod. (Inkommande rör)

KÖK/MATSAL

Grå klinker, beigeputsade väggar och grå panel på väggar, vitmålat tak. Kök från IKEA med grå slät lucka, vit marmorerad granitkeramik bänkskiva. Kyl, frys, ugn, mikrovågsugn, spishäll, fläkt

ORANGERI

Marockanska klinker, beige putsade väggar och grå panel på väggar, vitmålat tak, infällda spotlights

ALLRUM/HALL

Beige klinker, putsade väggar som är grönmålade, vitmålat tak med infälld belysning, trappa upp till övervåning

SOVRUM

Beige klinker, putsade väggar som är grönmålade, vitmålat tak med infälld belysning. (Detta sovrum är förberett för att dela av till två sovrum)

BADRUM

Beige klinker på golv och väggar, vitmålat tak med infälld belysning. Badkar, wc, grön kommod, spegel med belysning

TVÄTTSTUGA/GROVENTRÉ

Beige klinker, putsade väggar som är grönmålade, vitmålat tak med infälld belysning, utgång, förberett för att installera maskiner och inredning

TEKNIKRUM

Beige klinker, putsade väggar som är beigemålade, vitmålat tak

GARAGE

Betongplatta, dubbel garage, ingång från garage till huset

ÖVERVÅNING

ALLRUM

Ekparkett, förberett för att bygga ett pentry, grå målade väggar, vitmålat tak

BADRUM

Blå klinker på golv, vit kakel på väggar,



vitmålat tak med infälld belysning

SOVRUM 1

Ekparkett, grå målade väggar, vitmålat tak

SOVRUM 2

Ekparkett, grå målade väggar, vitmålat tak

ALLRUM

Ekparkett, grå målade väggar, vitmålat tak

SOVRUM 3

Ekparkett, grå målade väggar, vitmålat tak

SOVRUM 4

Ekparkett, grå målade väggar, vitmålat tak

BADRUM

Grå klinker och vit kakel på väggar, vitmålat tak med infälld belysning, dusch, wc, dubbel grå kommod, takfönster









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

OVANVÅNING



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



Jeanette Borg Thunqvist

Fastighetsmäklare

jeanette.borgthunqvist@valvet.se

0721-64 16 16

Genom det första kundmötet skapas både relation och förtroende – grunden för att få sälja en bostad. Det första intrycket går aldrig att göra om, och därför är det viktigt för mig att leverera på högsta nivå från första stund till avslut. Jag strävar alltid efter att ge det där lilla extra och lägga tid på varje affär. Varje bostadsförsäljning är unik, och att sälja handlar inte bara om själva försäljningen – det handlar om att göra det på bästa sätt för alla parter genom personlighet, bemötande och kunskap..

Jag har läst till fastighetsmäklare genom FEI företagsekonomiska institut i Malmö. Jag har även läst till Feng shui konsult genom Nordic School of

VIKTIG INFORMATION NÄR DU SKA KÖPA EN BOSTAD

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsättavid 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, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte borde ha upptäckt och oavsett om säljaren själv känt till felen 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 ska 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 ifrån att köparen själv i normalfallet 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 undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan 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 elinstallationer, vatten och avlopp, 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, 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, s.k. 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 skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även 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 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 köparens rätt till ersättning för sådana fel säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.



VALVET MÄKLARFIRMA
PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991