

Objektsbeskrivning

Svalörtsgatan 1



Välkommen till ett trivsamt och välskött familjehus i ett lugnt och barnvänligt område i Svedala – ett hem där genomtänkta renoveringar, modern energiteknik och flexibla ytor, i kombination med en nyligen utförd invändig ommålning, skapar perfekta förutsättningar för familjelivet.

Här bor ni i ett omtyckt kvarter med närhet till lekplatser, skolor, grönområden och den vackra bokskogen som bjuder in till promenader och naturupplevelser året runt.

Entréplanet erbjuder generösa sociala ytor där kök, matplats och vardagsrum samspekar i en öppen och inbjudande planlösning. De stora fönsterpartierna skapar ett härligt ljusinsläpp och en trivsam atmosfär där familj och vänner naturligt samlas. Under 2016 genomfördes en omfattande renovering där kök, badrum på entréplan, tvättstuga samt nya golv installerades genomgående i huset. Samtidigt målades hela bostaden och planlösningen på ovanvåningen förbättrades för att skapa mer funktionella sovrum och bättre ytor för familjen.

På ovanvåningen finns flera sovrum samt ett trivsamt allrum – en perfekt plats för barnens lek, tv-hörna eller en extra social yta.

På tomten finns även en separat tillbyggnad som idag används som kontor – en flexibel yta med generös takhöjd och synliga takbjälkar. Rummet har stora fönsterpartier mot trädgården samt egen luftvärmepump och fiber och fungerar lika bra som hemmakontor, gästrum, tonårsrum, hobbyrum eller spelrum för barnen.

Trädgården är lättskött och ligger i ett härligt sydostläge där solen kan avnjutas stora delar av dagen. Här finns gott om plats för både lek, studsmatta och sociala stunder på uteplatsen under årets varmare månader.

Huset har även moderniserats ur ett energiperspektiv. År 2021 installerades solceller med ett kraftfullt batteri på 15 kWh samt laddbox för elbil. Samma år behandlades och målades taket med garanti och 2022 kläddes gavlarna med strukturplåt av hög kvalitet.

Här erbjuds ett hem där mycket redan är gjort – ett hus som kombinerar familjevänliga ytor, modern energiteknik och flexibla utrymmen som kan anpassas efter familjens behov.

Ett hem där familjen kan växa, trivas och skapa minnen under många år framöver. Varmt välkommen att uppleva huset på plats.

Pris	4 495 000 kr
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	5
Boarea	123 m ²
Tomtarea	419 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 3-4 sovrum
Boarea	123 m ²
Areakälla	taxeringsinformation Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Hall	Välkomnande hall med slitstarkt klinkergolv som är både praktiskt och lättskött – perfekt under årets alla årstider. Här finns goda förvaringsmöjligheter i garderob samt plats för avhängning. Från hallen nås bostadens olika delar på ett smidigt sätt och härifrån öppnar hemmet upp sig mot de sociala ytorna.
Vardagsrum	Vardagsrummet är rymligt och ljust med generöst ljusinsläpp från flera fönsterpartier som skapar en trivsam och inbjudande atmosfär. Här finns gott om plats för en större soffgrupp och kompletterande möblering, vilket gör rummet till en naturlig samlingspunkt för familj och vänner. Den öppna planlösningen mot matplatsen bidrar till en social och luftig känsla där vardagsliv och umgänge enkelt samspelar. De ljusa ytskikten tillsammans med det genomgående golvet (Kährs) skapar en harmonisk helhet och ger rummet ett stilrent uttryck.

Från vardagsrummet nås även trädgården, vilket suddar ut gränsen mellan inne och ute under årets varmare månader.

Kök

Vardagsrummet är rymligt och ljust med generöst ljusinsläpp från flera fönsterpartier som skapar en trivsamt och inbjudande atmosfär. Här finns gott om plats för en större soffgrupp och kompletterande möblering, vilket gör rummet till en naturlig samlingspunkt för familj och vänner.

Den öppna planlösningen mot matplatsen bidrar till en social och luftig känsla där vardagsliv och umgänge enkelt samspekar. De ljusa ytskikten tillsammans med det genomgående golvet skapar en harmonisk helhet och ger rummet ett stilrent uttryck.

Från vardagsrummet nås även trädgården, vilket suddar ut gränsen mellan inne och ute under årets varmare månader

Sovrum

Rymligt och rofyllt huvudsovrums med gott om plats för dubbelsäng och kompletterande möblemang. Rummets snedtak skapar en ombonad och trivsamt atmosfär samtidigt som fönstret släpper in ett fint dagsljus.

Här finns goda förvaringsmöjligheter längs väggarna, vilket gör rummet både praktiskt och lätt att möblera. Det lugna läget och de ljusa ytskikten bidrar till en harmonisk miljö – perfekt för vila och återhämtning.

Sovrum 2

Ljust och trivsamt sovrums med harmonisk atmosfär och gott om utrymme för både säng, skrivbord och förvaring. Rummets snedtak skapar en ombonad känsla samtidigt som fönstret släpper in fint dagsljus och bidrar till en ljus och luftig miljö.

Den generösa golvytan gör rummet lättmöblerat och ger goda möjligheter att anpassa efter behov – exempelvis som barnrum, gästrum eller arbetsrum.

Sovrum 3

Ljust och trivsamt sovrums med fint ljusinsläpp från fönster som skapar en behaglig och inbjudande miljö. Rummet erbjuder plats för säng, skrivbord och förvaring, vilket gör det både funktionellt och lättmöblerat.

Den generösa golvytan ger flexibilitet att anpassa rummet efter behov – exempelvis som barnrum, gästrum eller arbetsrum.

Tillbyggnad/allrum

Stilfull tillbyggnad med generös takhöjd och synliga takbjälkar som skapar en härlig rymd och karaktär i rummet. De stora glaspartierna mot trädgården ger ett fantastiskt ljusinsläpp och suddar ut gränsen mellan inne och ute.

Härifrån nås uteplatsen direkt, vilket gör rummet perfekt för sociala tillställningar under årets varmare månader.

Rummet erbjuder stor flexibilitet och kan med fördel användas som allrum, tv-rum, hemmakontor eller gästdel – helt efter behov. Den öppna känslan tillsammans med utsikten mot trädgården skapar en trivsamt och avslappnad miljö att vistas i.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress

Svalörtsgatan 1, 233 37 Svedala

Fastighetsbeteckning	Svedala Svedala 100:283
Tomt	419 m ² , friköpt. Trivsamt och lättskött trädgårdstomt om 419 kvm med plats för både lek, avkoppling och sociala stunder. Här finns en härlig uteplats i anslutning till huset med utrymme för matgrupp, loungemöbler och grill – en naturlig samlingsplats under årets varmare månader.
Bilplats	Bilplats i anslutning till huset med bekväm parkering nära entrén. Praktisk lösning som gör vardagen smidig med enkel tillgång till bostaden.
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Planbestämmelser	Detaljplan (2004-04-15)
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Gemensamhetsanläggning: Svedala Svedala GA:38 ändamål: Vägar, Vattenförsörjning, Avloppsanläggning, Radio- TV och/eller tele, Elledning och/eller belysning, Grönområden, Garage och/eller parkering, Kvartersanläggning, Samfällighet: Svedala Svedala S:156
Pantbrev	6 st, totalt 2 587 000 kr
Övrigt	Energideklarationen ligger uppladdad.

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 3 371 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 2 290 000 kr, småhusmark 1 081 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1½-plansvilla med tillbyggnad
Byggår	1990. Ombyggt 1996
Fasad	Tegel/puts och trä
Stomme	Trä
Grundläggning	Betongplatta
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas
Tak	Betongpannor

SS059

Sida 4 av 8

Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Gaspanna kompletterat med luft/luftvärmepump.
Ventilation	Självdrag
Tv & bredband	Fiberanslutning finns.
Renoveringar	2016 – Renovering av kök, badrum på entréplan och tvättstuga. Nya golv lades genomgående, bostaden målades och planlösningen på ovanvåningen förbättrades. Installation av FTX-system. 2019 – Ny värmepanna installerades. 2021 – Solceller installerades tillsammans med batterilagring (15 kWh) samt laddbox för elbil. Taket behandlades och målades med garanti. 2022 – Gavlar kläddes med strukturplåt. 2026 – Invändig ommålning av bostaden.
Övrigt	Separat tillbyggnad som idag används som kontor. Utrustad med luft/luftvärmepump, fiberanslutning samt stora fönsterpartier mot trädgården.

ÖVRIGA BYGGNADER

Fristående garage samt separat tillbyggnad som idag används som kontor.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2026-03-25
Energiklass	Byggnaden har energiklass C på en skala A-G.
Energiprestanda	90 kWh per m ² och år (primärenergital), 104 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 4 personer i hushållet:

Uppvärmning		El	6 601	Vatten/avlopp	11 115	
Renhållning	1 500	Samfällighet/GA	6 000	Vägavgift/snö		
Sotning	0	Försäkring	7 000	Underhåll		
Övrigt						
					Summa årskostnad	32 216

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 425 kr.

Kommentar Fastigheten är utrustad med solceller med batterilagring om 15 kWh. Nuvarande ägare har under året köpt cirka 7 306 kWh el och sålt cirka 4 856 kWh tillbaka till elnätet.

Elförbrukning 7 306 kWh/år

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området

Roslätt är ett uppskattat och trivsamt bostadsområde i Svedala som präglas av lugna villagator och en trygg atmosfär. Här bor många barnfamiljer och området är känt för sin närhet till både förskolor, skolor och flera lekplatser.

I närområdet finns fina grönområden och promenadstråk som bjuder in till motion, lek och avkoppling året runt. Den vackra bokskogen ligger dessutom inom bekvämt avstånd och är ett populärt utflyktsmål för promenader, löprundor och naturupplevelser.

Samtidigt har du nära till service i form av matbutiker, centrum, tågstation och goda kommunikationer som gör det enkelt att pendla till Malmö, Lund och övriga delar av regionen.

Roslätt erbjuder helt enkelt en perfekt kombination av lugnt villaliv, närhet till natur och smidig vardagslogistik.

Korta avstånd till skolor, service och kommunikationer:

Roslättsskolan (F–3) – ca 50 m (1 min gång)
Naverlönnskolan (4–9) – ca 3 min bil / 6 min cykel / 15 min gång
Aggarpsskolan (4–9) – ca 8 min bil / 15 min cykel

ICA & Coop (centrum) – ca 5 min bil / 10 min cykel
Svedala station – ca 5–7 min bil / 10–15 min cykel
Malmö ca 15 min med tåg

ÖVRIGT

VIKTIG INFORMATION:

Fastighetsmäklarens roll

Din fastighetsmäklare från Prestige Fastighetsmäklari finns med genom hela affären och ansvarar för att tillvarata både köparens och säljarens intressen. Tveka inte att höra av dig om du har frågor om fastigheten, processen eller juridiken kring köpet.

Objektsbeskrivning

Denna objektsbeskrivning är framtagen för att ge dig som spekulant en god överblick. Uppgifterna kommer främst från säljaren, offentliga register och fastighetsutdrag. Fastighetsmäklaren kontrollerar dessa uppgifter endast om det finns anledning till det. Köpare uppmanas att själva kontrollera uppgifter som är av betydelse för köpet, såsom bygglov, servitut, samfälligheter, taxeringsvärde, driftkostnader och tomtgränser. Om exakt area är av stor vikt för dig rekommenderas egen uppmätning före köp.

Köparens undersökningsplikt

Köparen har en långtgående undersökningsplikt och ansvarar för att noggrant undersöka fastigheten, dess skick och

funktioner. Detta inkluderar exempelvis tak, fasad, grund, kryppgrunder, vindsutrymmen, el, V/A-installationer och fuktnivåer. Upptäcker köparen symptom på brister, eller inte kan bedöma betydelsen av dessa, bör sakkunnig anlitas. Fel som borde ha upptäckts vid undersökning kan inte åberopas i efterhand. Köparen ansvarar även för att kontrollera bygglov, planbestämmelser och andra för fastigheten gällande rättigheter eller belastningar.

Säljarens ansvar (dolda fel)

Fastigheten säljs i befintligt skick, men säljaren ansvarar för dolda fel, det vill säga fel som funnits vid köpet men inte kunnat upptäckas vid noggrann undersökning och som köparen inte kunnat förvänta sig utifrån fastighetens ålder, pris och skick. Säljarens ansvar för dolda fel gäller i upp till tio år.

Avtalsfrihet

Köpare och säljare kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad lagen anger, exempelvis genom friskrivningsklausuler eller säljaransvarsförsäkringar.

Fastighetstillbehör och byggnadstillbehör

Fastighetstillbehör (exempelvis växthus, flaggstång, ledningar, staket) och byggnadstillbehör (exempelvis spis, badkar, garderober) ingår i köpet om inget annat avtalas. Om viss utrustning inte ska ingå i köpet ska detta regleras skriftligt i köpekontraktet.

Driftskostnader och övriga kostnader

Angivna driftskostnader kan baseras på faktisk förbrukning eller schablon. Hemförsäkring och hushållsel räknas normalt inte som driftskostnader om de inte är obligatoriska tillägg till samfällighetsavgift eller liknande.

Budgivning

Budgivning är inte bindande. Varken köpare eller säljare är bundna förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats. Fastighetsmäklaren vidarebefordrar alla bud till säljaren. Säljaren beslutar själv om försäljningen och är inte skyldig att acceptera högsta budet. Vid villkorade bud kan budgivningen avvika från öppen budgivning.

Boendekostnads kalkyl

Köpare har rätt att få en individuell boendekostnads kalkyl upprättad av fastighetsmäklaren inför köp.

Fastighetsmäklarens sidotjänster

Fastighetsmäklaren kan erbjuda sidotjänster enligt lag, förutsatt att det inte påverkar mäklarens oberoende. Eventuell ersättning redovisas till säljare och köpare. Exempel: administration av Hemnet-annonsering mot ersättning.

Personuppgifter

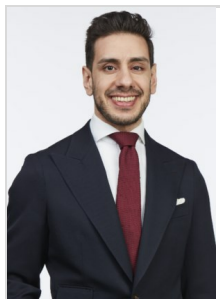
För information om hur Prestige Fastighetsmäklari behandlar personuppgifter, vänligen se vår sekretesspolicy på www.prestigefast.se.

Övrigt

Köpare rekommenderas att byta lås efter tillträdet av säkerhets- och försäkringsskäl, då antalet nycklar inte alltid kan garanteras.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Safeer Samawi

Grundare / VD, Reg.

Fastighetsmäklare

0736-77 30 03

safeer@prestigefast.se