



Tomelilla

Malmövägen 43



Området

Österlen

Har en oemotståndlig natur. De böljande fälten, de pittoreska små byarna, de förstklassiga matupplevelsorna och lugnet som råder över hela Österlen.

Här finns allt att önska och ett rikt liv utan stress och krav. Avstånden är korta, kommunikationer är bra och all service finns nära - allt för en enkel vardag och härliga lediga dagar. På Österlen råder det en gemytlig stämning och människor är hjälpsamma och öppensinnade. Varierande landskap med kilometerlånga fält i söder till mer böljande och kuperat landskap i norra delen. Flera mil lång kuststräcka med underbara stränder gör Österlen till en riktig pärla.

Ansvarig mäklare

Tilde Orswall

Jag arbetar som fastighetsmäklare och förmedlar både villor och bostadsrätter på Österlen. Din bostadsaffär är viktig och min uppgift är att göra den till den bästa!

Genuin inställning, starkt engagemang, positiv attityd är vad du kan förvänta dig när du arbetar med mig. Genom att skräddarsy försäljningen efter dina önskemål och behov är min ambition att du ska få bästa möjliga upplevelse och resultat. Mitt mål är att överträffa dina förväntningar och att du ska känna dig trygg genom hela processen. Genom att anlita mig får du en engagerad mäklare som vill ge dig det lilla extra i varje del i processen.

073-424 53 53,
tilde.orswall@fastighetsbyran.se



Välkommen till Malmövägen 43, TomelillaTomelilla

På Malmövägen 43, i centrala Tomelilla ligger denna fina 40-talsvilla som snart ska få en ny ägare. Det välplanerade huset värms upp med fjärrvärme och fönstren är 3-glas. Husets 204 kvadratmeter fördelar sig på 124 kvm boarea och 80 kvm biarea i källaren. Det har löpande renoverats genom åren och är idag i fint skick, inifrån och ut. Man har allt man behöver för hela familjen; gott om sociala ytor, flera sovrum, rymligt kök i öppen planlösning med ett ljust och luftigt matrum och allrum. Dessutom en genomtänkt och fint iordninggjord trädgård om 797 kvm med sol hela dagen. Här finns det två trädäck och härliga utemiljöer för umgänge med familj och vänner. På tomten finns också ett garage, ett förråd samt en stor uppfart med plats för två bilar.

Utgångspris 2 495 000 kr
Antal rum 7 varav 3 sovrum
Byggnadsår 1945
Boarea 124 kvm (Areakälla:
Taxeringsinformation)
Biarea 80 kvm
Tomtarea 797 kvm
Adress Malmövägen 43
Webbnummer 6354-14667

Ansvarig mäklare
Tilde Orswall 0734-245353
tilde.orswall@fastighetsbyran.se

Extra kontaktperson
Jenny Eriksson 073 - 424 62 54
jenny.eriksson@fastighetsbyran.se



























OBJEKTSBESKRIVNING

Malmövägen 43

ALLMÄNT Källarplanet har nyligen genomgått en totalrenovering i samband med att hela huset dränerades. Här finns det en stor hall med gott om utrymme för förvaring, en tvättstuga med spabad samt två rum, varav det ena idag utnyttjas till förvaring och ett som tonårsrum.

En trappa upp, på mittenvåningen finns husets sociala ytor. Det börjar med en hall, vilken nås utifrån från två håll. Vidare från hallen kommer vi till köket som är ljust och luftigt. I öppen planlösning med köket ligger matrummet som sen ligger fint i vinkel med allrummet. Detta skapar ett socialt och trevligt hem. I allrummet finns en öppen spis, som inte bara är en värmekälla utan också en mysfaktor som är vacker att titta på.

Huset är beläget på centralt läge i Tomelilla och på promenadavstånd finns centrum med all sin service såsom, restauranger, livsmedelsbutiker, caféer, biograf

och idrottsplats. Man har också stationen bara en kort bit bort, härifrån kan man med tåg och buss ta sig runt i hela Skåne och vidare över sundet för den som ska det.

HALL/ENTRÉ Ljus och fräsch entré med klinkergolv. Plats för avhängning. Förlängs av en större trapphall längre fram. Här finns också en klädkammare samt en gäst-wc.

KÖK Rymligt och fräscht kök där man tagit ned en innervägg för att öppna upp mot matplatsen. Här finns det gott om plats, med mycket bänkyta och mycket skåp. Köket är utrustat med kylskåp, frys, spis, ugn, fläkt och diskmaskin.

SÄLLSKAPSRUM Från köket nås matrummet som ligger i härlig halv-öppen planlösning med allrummet. Här får hela familjen plats, både vid matbordet och i soffgruppen. Ljusa golv ligger flytande mellan de båda rummen, och väggarna är målade i en lugn beige nyans.

ÖVRE PLAN På övre plan finner vi ett stort sovrum med egen klädkammare, fyra mindre sovrum och ett badrum. Samtliga sovrum har nyare laminatgolv. Möjlighet finns att ta bort vägg/är för att skapa ett allrum.

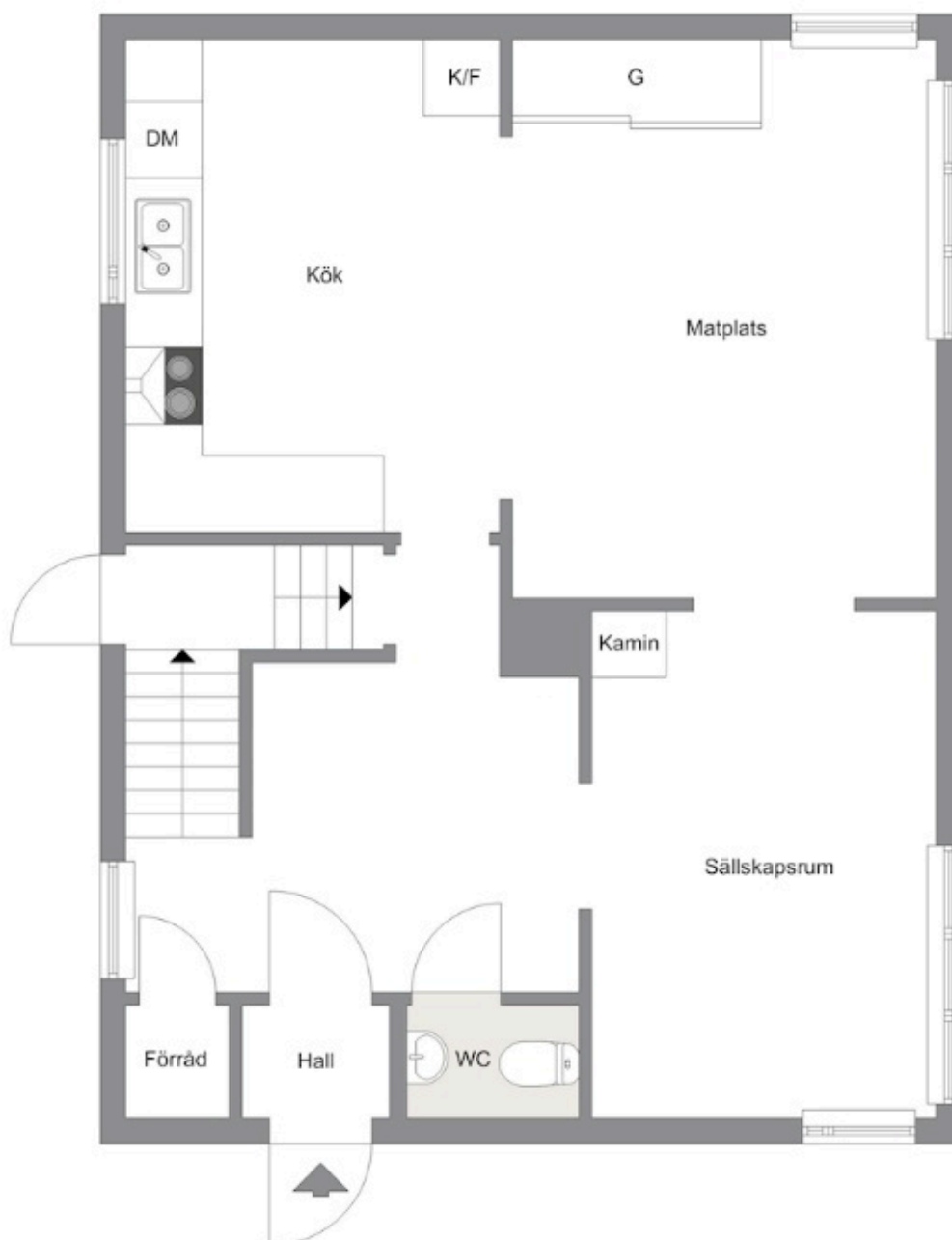
TOALETT ENTRÉPLAN Mindre toalett som blivit renoverad och uppfräschad av föregående ägare. Klinkers på golv och kaklade väggar.

KÄLLARE Källaren är totalrenoverat och mycket fräscht. Här finns en fin, rymlig tvättstuga, en hall, samt två rum som kan utnyttjas till förvaring eller sovrum.

ÖVRIG INFO OM HUSET -Tidigare ägare har bytt ut samtliga ytterdörrar och fönster.
-Fiber finns indraget.

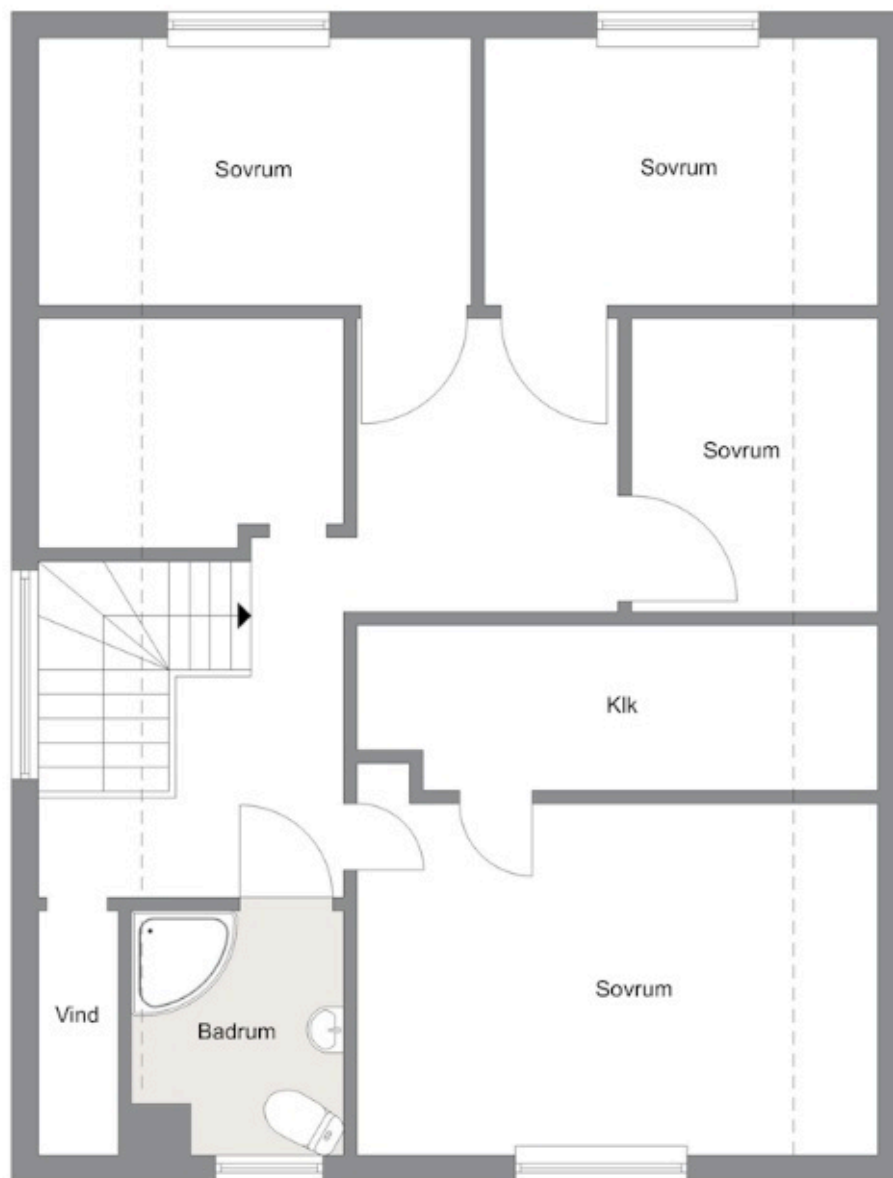


PLANLÖSNING



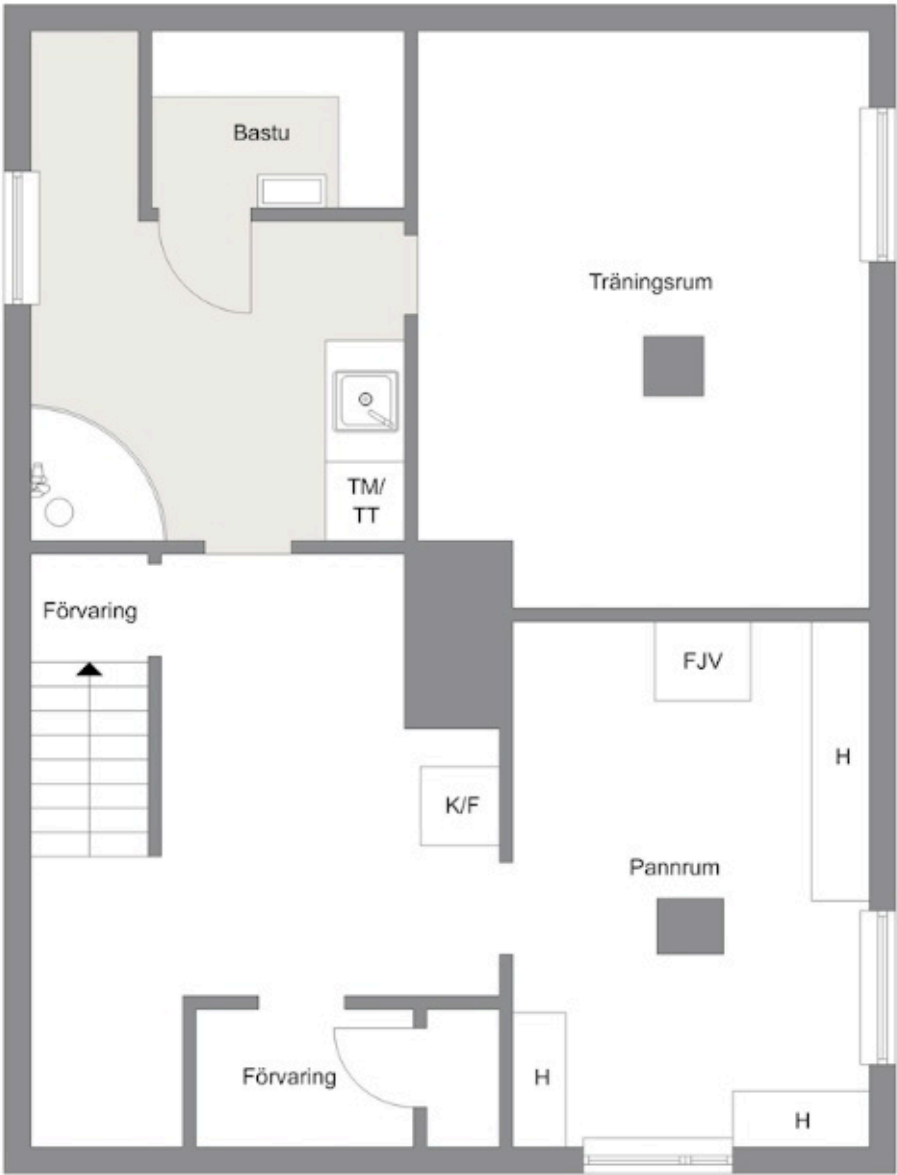
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

PLANLÖSNING



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

PLANLÖSNING



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

BYGGNAD

ANTAL RUM 7 varav 3-6 sovrum

BOAREA 124 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

BIAREA 80 kvm

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

BYGGNADSTYP 1 ½ plan med källare

BYGGNADSÅR 1945

TAK Plåt

BJÄLKLAG Trä

FASAD Tegel

UTV. PLÅTARBETE Plåt

GRUNDLÄGGNING Källare

FÖNSTER 3-glas

STOMME Tegel

UPPVÄRMNING Fjärrvärme och luft/luftvärmepump

VENTILATION Självdrag

BREDBAND Fiber

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2014 med energiklass F. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 178 kwh/kvm

ÖVRIGT TOMT Garage

FASTIGHET

FASTIGHETSBETECKNING Möllaren 4

ADRESS Malmövägen 43

TOMT 797 kvm, Friköpt, Trädgårdstomt

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 1 247 000 (år 2021)

TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD 948 000

TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK 299 000

TAXERINGSKOD 220 Småhusenhet, bebyggd

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten året om
Kommunalt avlopp

SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING,

SERVITUT MM last, ledningsrätt: Fjärrvärme

PLANBESTÄMMELSER ETC stadsplan

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 2 495 000 kr

PANTBREV Totalt 2 363 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 62 639 kr/år

Med 5 personer i hushållet:

Elförbrukning: 22 821 kr

Uppvärmning: 19 809 kr

Renhållning: 3 000 kr

Försäkring: 7 700 kr

VA-förbrukning: 8 309 kr

Sotning: 1 000 kr

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 9 353 kr

ELFÖRBRUKNING 6 310 kWh/år

NÄTBOLAG Eon

ELLEVERANTÖR Eon

BOENDEKOSTNADSKALKYL Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

BANKKONTAKT Sparbanken Skåne Tomelilla.

ÖVRIGT

TILLTRÄDE Enligt överenskommelse



Att rekommendera oss kan **löna sig**.

Nu när du är ute och tittar på en ny bostad så kan det vara läge att få en kostnadsfri värdering av din egen bostad. Om du sedan rekommenderar oss vidare till någon du känner som också vill ha en kostnadsfri värdering, så kan det faktiskt löna sig för er båda. Om ditt tips leder till ett möte ger vi dig ett presentkort på ICA till ett värde av 500 kr som tack för hjälpen.

Prata med oss. Vi finns alltid nära till hands.
Erbjudandet gäller värderingar i Tomelilla kommun.



FASTIGHETSBYRÅN TOMELILLA

tomelilla@fastighetsbyran.se
0417-107 93

www.fastighetsbyran.com/tomelilla

Fastighetsbyrån



JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR En fastighetsmäklarens uppgift ska vara en opartisk mellanman och tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen, FML, som är en konsumentskyddandande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

UPPDRAGSAVTALET Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt FML vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

MÄKLARENS ERSÄTTNING Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknade. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, bestämd till en viss procent av köpeskillingen. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Provisionsrätten uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelser.

OBJEKTSBESKRIVNING Enligt FML ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar m.m. När objektsbeskrivningen upprättats får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella fel. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i underlaget som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av köpekontraktet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften. Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansaret för eventuella fel i en förmedlad fastighet ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit, känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelser, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att utebliven upplysning om felet/avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Tränga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasad, skorstenstock, och alla övriga anläggningar, såsom elinstalleringar, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparen att undersöka, samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

BUDGIVNING Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt FML ska en mäklare föra en förteckning över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för säkerställs att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna anbudsförteckning endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

KÖPARENS FINANSIERING Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. Det förekommer att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka finansieringsförutsättningar du har.

SKRIFTLIGT KÖPEKONTRAKT För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ängra" köpet.

SÄRSKILDA VILLKOR I KÖPEKONTRAKTET Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. Vanligt är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svårvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

VAD INGÅR I KÖPET? I jordabalken definieras vad som är fast egendom (fastighet) och vad som hör till en fastighet (fastighets- och byggnadstillbehör). Det som inte är fast egendom eller fastighets- och byggnadstillbehör är lös egendom och ingår normalt inte vid köp av en fastighet.

Fastighetstillbehör är t ex byggnaden, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank etc. och byggnadstillbehör är t ex badkar, duschkabin, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsskrivningen ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.

VEM ANSVARAR FÖR FEL? Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämrats på grund av en olycks-händelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningssman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om felet hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett dolt fel. Köparens undersökningsplikt utökas om hen ser tecken på t ex fel på byggnaden eller om fel kan misstänkas p g a skicket. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan det utöka köparens undersökningsplikt.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGAD-PAKET MED EN DOLD AFELFÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB Även om det är säljaren som är försäkringstagare har även du som köpare av fastigheten möjlighet att anmäla fel direkt till Anticimex. Om du upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt yrkade ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex, och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigad-paket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänts på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigad-paket. Kontaktuppgifter: anticimex.se/kontakt, tel 020-170 90 90.

BOENDEKOSTNADSKALKYL Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadsanalys.

REKLAMATION TILL MÄKLAREN Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet eller köpekontraktet.

Ärende om skadestånd prövas i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknads reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

ÄNGERRÄTT För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ängerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ängerrätten finns att tillgå hos Konsumentverket, www.konsumentverket.se. Ängerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ängerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ängerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det är skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggs-tjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

KUNDOBUDSMAN Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmannen är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/integritetspolicy



Fastighetsbyrån Tomelilla

Centralgatan 10, 27330 Tomelilla, 0417-107 93, fastighetsbyran.com/tomelilla

Tilde Orswall, 073-424 53 53

tilde.orswall@fastighetsbyran.se