



Espedalen, Ronneby

Axvägen 13







Välkommen till Axxvägen 13, Espedalen, Ronneby

Centralt beläget i Ronneby hittar vi den här gedigna familjevillan i två plan med källare. Huset är i mycket gott skick och är till stora delar renoverat under senare år med bl a nya fönster och nytt kök. Välplanerat för att passa den stora familjen perfekt med många sovrum, tre toaletter samt rymliga umgängesytor. Källaren är inredd med en lägenhet för uthyrning eller för egen verksamhet. Vattenburet värmesystem med fjärrvärme samt tre braskaminer. Villan är högt belägen på återvändsgata med både natur, centrum och skola på gång/cykelavstånd.

Varmt välkomna!

eller bud 2 995 000 kr

Antal rum 10 varav 7 sovrum

Byggnadsår 1967

Boarea 220 kvm (Areakälla:
Taxeringsinformation)

Biarea 72 kvm

Tomtarea 1 122 kvm

Adress Axxvägen 13

Webbnummer 6240-17801

Ansvarig mäklare

Håkan Meldgaard 072 -387 70 00

hakan.meldgaard@fastighetsbyran.se

BYGGNAD

ANTAL RUM 10 varav 7-8 sovrum

BOAREA 220 kvm (Arealkälla: Taxeringsinformation)

BIAREA 72 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 1½-plansvilla i vinkel med souterängkällare

BYGGNADSÅR 1967

BYGGNADSÅR KOMMENTAR Ombyggt 1973

TAK Betongpannor

BJÄLKLAG Betong

FASAD Tegel

GRUNDMUR Betong

FÖNSTER Isolerglas från 2013

UPPVÄRMNING Vattenburet värmesystem med fjärrvärme samt 3 braskaminer

BREDBAND Fiber finns installerat i byggnaden

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2021 med energiklass B. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 55 kwh/kvm

BESIKTIGAD Denna fastighet är besiktigad.

Besiktningensprotokollet som finns tillgängligt hos mäklaren ger information som är en viktig del i de överväganden en köpare ska göra. Som slutgiltig köpare har du också möjlighet att få en kostnadsfri genomgång av protokollet på telefon med besiktningensmannen. Denne kan svara på frågor och redogöra för besiktningens alla delar. Vill du ha en genomgång på plats i huset så kan du få det mot en mindre kostnad.

ÖVRIGT BYGGNAD - Vidbyggt garage med ny port.

ÖVRIGT TOMT - Prydlig tomt med stenläggningar och gräsyta.

FASTIGHET

FASTIGHETSBECKNING Inägan 1

ADRESS Axvägen 13

TOMT 1 122 kvm, Friköpt, Trädgårdstomt

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 2 148 000 (år 2024)

TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD 1 806 000

TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK 342 000

TAXERINGSKOD 220 Småhusenhet, bebyggd

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten året om
Kommunalt avlopp

PLANBESTÄMMELSER ETC stadsplan, tomtindelning

EKONOMI

ELLER BUD 2 995 000 kr

PANTBREV Totalt 2 345 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 26 997 kr/år

Elförbrukning: 4 673 kr

Uppvärmning: 11 432 kr

Renhållning: 3 176 kr

VA-förbrukning: 7 716 kr

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 10 074 kr

ELFÖRBRUKNING 4 620 kWh/år

KOMMENTAR Ved ca 5 - 6 kubik

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

ÖVRIGT

SÄLJARE Sven-Erik Bergqvist, Kanjana Bergqvist

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Espedalen är ett område i utkanten av Ronneby stad. Allting man behöver finns på cykel- eller gångavstånd.

SKOLOR OCH BARNOMSORG Cykel / gångavstånd till Espedalsskolan (F-6), Parkdalaskolan (4-9) samt Ronnebys gymnasium, Knut Hahn.

KOMMUNIKATION Ronneby Resecentrum ligger på sin höjd 15 minuter bort. Därifrån man kan ta tåget till Karlskrona, eller hela vägen ner till Köpenhamn via bland annat Karlshamn, Lund och Malmö. Från resecentrum går det även regelbundna bussar till alla hörn av Blekinge Län. Flera av dessa bussar går till Kallinge, varifrån man kan flyga upp till Stockholm på under en timme. Snabb och lätt transport!

NATUR OCH FRITID I småstäder som Ronneby är det aldrig långt till naturen. Espedalen är belägen nära

Härstorpsjön, där det är mycket fint att bada. Allmän skog finns på gångavstånd. Där kan barnen leka och man kan ta rofyllda promenader och joggingturer.

Ifrån Espedalen är det cykelavstånd till flera gym och Brunnsvallens idrottsplats, där det finns friidrottsaktiviteter samt fotbollsplaner. Den nybyggda isytan Lugnevi ligger också nära till hands. Utanför stan finns Ronnebys nya ridskola.

KULTUR OCH NÖJEN På Centrumbiografen i Ronneby har alla storfiler premiär. För den musikintresserade ligger Musikskolan och Bruket, med replokaler, nära till hands. Det gör även vattenland, golf och Ronneby Brunnsspark, som valdes till Sveriges vackraste park år 2005. Vill man istället ha lite historia är det nära till Heliga Kors Kyrka, vilket är Blekinges äldsta kyrka. En hel del kultur och nöje, alltså.

ÖVRIGT Ronneby vårdcentral och Snäckebacksskolan med klass 4-9 ligger precis intill.

ANSVARIG MÄKLARE

HÅKAN MELDGAARD 072 -387 70 00

MEJL hakan.meldgaard@fastighetsbyran.se

OBJEKTSBESKRIVNING

Axvägen 13

ENTRÉ / HALL Stor och möblerbar entréhall i vinkel som öppnar upp sig mot det luftiga och ljusa köket/matrummet.

Plats för klädavhängning vid entrén samt trappan upp till övre plan och ner till källaren. Tapet på väggar och klinkergolv med golvvärme.

KÖK / MATRUM / VARDAGSRUM En härlig yta med mycket ljusinsläpp! Köksdelen mot framsidan är utrustad med köksinredning från 2020 då renovering gjordes. Stilrent inrett med vita skåpsluckor och lådfronter, mörk bänkskiva av granit samt vitt kakel. Gott om plats till förvaring i lådor och skåp samt bra med avställning/arbetsyta. En köksö är byggd i mitten av rummet och avgränsar kök mot matplats. Här finns induktionshäll med inbyggd fläkt, diskho, skåp/lådor samt plats för flera stolar runtom. En mysig plats att samlas runt. I köket finns också kyl/frys-skåp i fullhöjd, diskmaskin samt inbyggd ugn och micro.

Mot baksidan och med utgång till balkongen med markis ligger matplatsen med braskamin. Här inryms ett stort matmöblemang.

Tapet på väggar och klinkergolv med golvvärme.

VARDAGSRUM Även vardagsrummet är stort och har gott om ljusinsläpp och här har braskaminen en central plats. Tapet på väggar och laminatgolv.

SOVRUM På entréplan finns det två sovrum varav ett större med utgång till balkongen. Tapet på väggar och laminatgolv/textilmatta i dessa rum.

BADRUM Badrummet är utrustat med dubbla tvättställ med skåp under, wc samt badkar. Kakel på väggar och mosaik på golv.

ÖVRE PLAN / SOVRUM På övre plan finns det tre sovrum, samtliga med laminatgolv.

TOALETT Toalett med äldre ytskikt och porslin. Här finns tvättställ samt wc. Tapet på väggar och plastmatta på golv.

KÄLLARPLAN / RYMLIG KÄLLARE SOM INRYMMER EN EXTRA LÄGENHET MED SEPARAT INGÅNG. Entré under tak / hall med plats för klädavhängning. Kök med



matplats som är utrustat med spis, fläkt, kylskåp samt diskbänk. Rymligt vardagsrum med braskamin samt utgång till altan under tak. Två sovrum. Duschrum med toalett samt bastu.

Här finns även tvättavdelning samt div förrådsutrymmen.









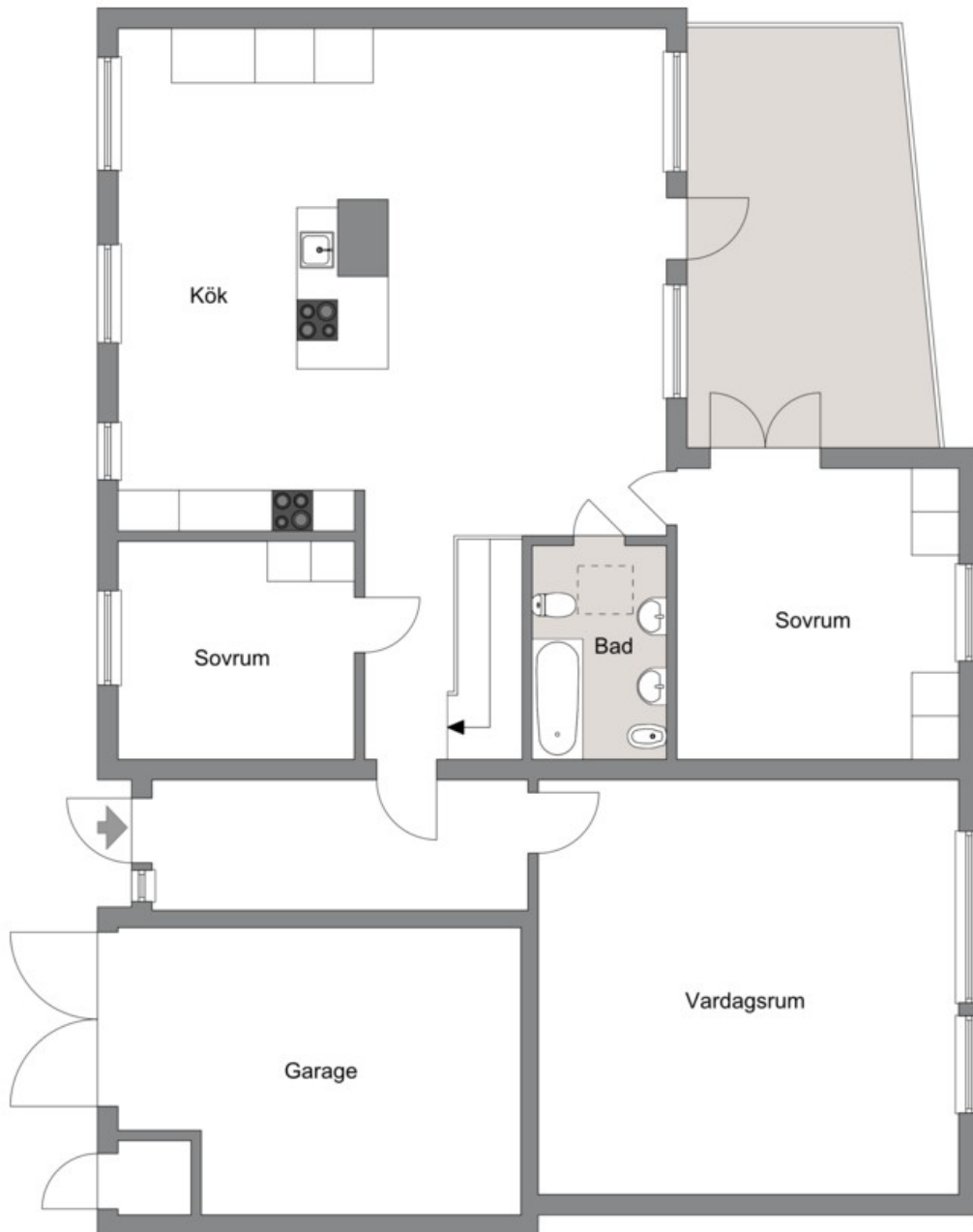






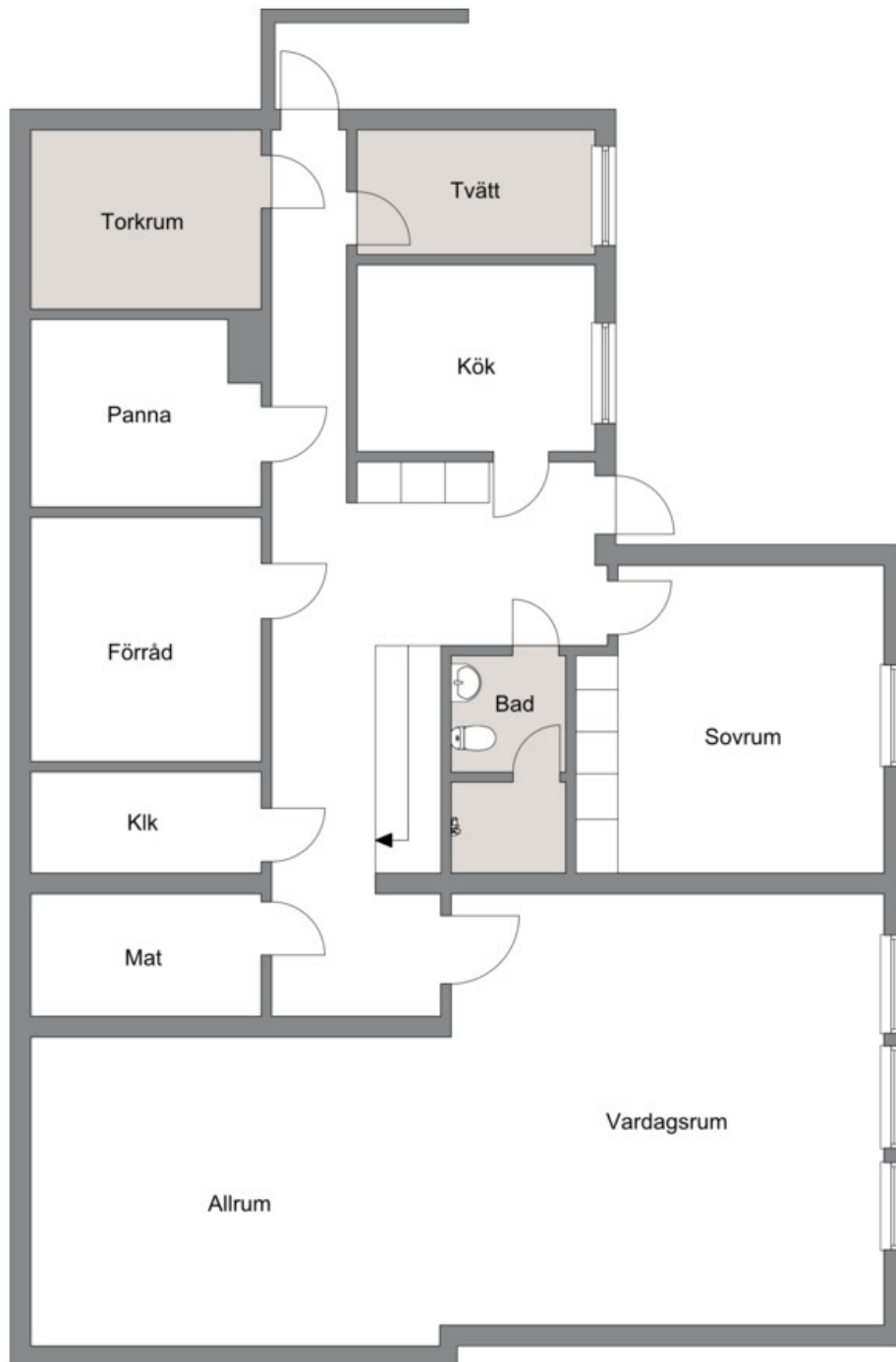


PLANLÖSNING



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

PLANLÖSNING



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

JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR En fastighetsmäklares 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 konsumentskyddande 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 liknande. 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 mm. 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. Ansvar 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 upplöst 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/fasader, skorstenstosckor, och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, 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 upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna budgivningslista endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri.

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 ett 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 "ångra" 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 svärvillkor 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, duschkabiner, 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 olyckshändelse 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 besiktningsman 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 återopa 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 reklameras för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGADPAKET MED EN DOLDA FEL-FÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB Även om det är säljaren som

är försäkringstagare har även köparen av byggnaden möjlighet att anmäla dolda fel-krav direkt till Anticimex Försäkringar. Om du som köpare 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 av felet till säljaren. 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 ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket, 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 besiktigadpaket. Skadeanmälan gör du på www.anticimexforsakringar.se Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen när du Anticimex på skador@anticimexforsakringar.se eller tel 020-170 90 90. Reklamation av själva besiktningen görs till det företag som utfört besiktningen, dvs Anticimex eller OBM.

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

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 Fastighetsmarknadens 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 (ängerrätt). Standardformulär för utövande av ängerrätt finns att tillgå hos Konsumentverket, www.konsumentverket.se. Ängerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ängerfristen 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 ängerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. 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.

KUNDOMBUDSMAN Vid fundering 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 fördröjande 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 Ronneby

Östra Torggatan 1, 37230 Ronneby,
0457-160 30, fastighetsbyran.com/ronneby
Håkan Meldgaard, 072 -387 70 00
hakan.meldgaard@fastighetsbyran.se