Välrenoverat och energi-effektivt på bästa läge!



SIBBARP

KALKBRÄNNERIGATAN 3

SIBBARP
LIMHAMN

Kalkbrännerigatan 3

Här erbjuds ett modernt, stilrent och mycket smakfullt renoverat boende där stora investeringar har gjorts för att skapa ett bekvämt och trivsamt hem att njuta av under många år framöver.

ELLER HÖGSTBJUDANDE	8 295 000 kr
ANTAL RUM	6
BOAREA	168 kvm
TOMTAREA	372 kvm
PLAN	1½-plansvilla
BYGGÅR	1982
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Tumlaren 13



ANSVARIG MÄKLARE

Anettes karriär som fastighetsmäklare började redan 1990 på Limhamn, och med hennes bakgrund och tidigare erfarenheter så vet Anette att varje bostadsaffär är unik. Hennes insikt att det är en av livets största affärer och att det krävs av henne som mäklare att vara engagerad, ha ett högt mål och leverera har resulterat i många återkommande kunder under åren. Anette har också sedan många år tillbaka förtroendeuppdrag i Mäklarsamfundet som styrelsemedlem i Skånekretsen.

ANETTE ANDERSSON
Fastighetsmäklare
0708-73 83 63
anette.andersson@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till ett hem som verkligen har det lilla extra! Här erbjuds ett modernt, stilrent och mycket smakfullt renoverat boende där stora investeringar har gjorts för att skapa ett bekvämt, energieffektivt och trivsamt hem att njuta av under många år framöver.

Bostaden har genomgått omfattande uppdateringar med bland annat nya fönster, solcellsanläggning med batterilagring, ny el, luftvärmepump, nya keramiska golv med vattenburen golvvärme på entréplanet samt nya parkettgolv på övre plan. Samtliga ytskikt har målats om, innerdörrarna har bytts ut och badrummet på övre plan har renoverats 2025. Här har man verkligen tänkt på både estetik, funktion och framtida boendekostnader.

En av bostadens stora fördelar är den moderna energilösningen med solceller och batteri som bidrar till en mycket låg energiförbrukning och ger förutsättningar för extremt låga driftkostnader. Tillsammans med de genomförda energieffektiviserande åtgärderna får du ett hem som är väl rustat för framtiden.

Redan när du kliver in möts du av en ljus, stilren och välkomnande atmosfär. Entréplanet präglas av vackra keramiska golv med vattenburen golvvärme som löper genom bostadens sociala delar. Planlösningen är öppen och inbjudande, där kök, matplats och vardagsrum samspelar på ett naturligt sätt. De stora fönsterpartierna från golv till tak ger ett fantastiskt ljusinsläpp och förstärker känslan av rymd.

Utomhus väntar en riktig oas! I det eftertraktade sydvästläget har trädgården fått en ny, generös stenläggning med gott om plats för loungemöbler och sociala tillställningar. Här kan du njuta av solen från eftermiddag till kväll och koppla av i det härliga spabadet. En markis ger behaglig skugga under varma sommardagar och skapar en perfekt miljö för såväl lata semesterdagar som trevliga kvällar med familj och vänner.

Läget är ytterligare en stor tillgång. I attraktiva Sibbarp bor du med närhet till havet och fina grönområden.

Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.







Interiör

Allmän beskrivning: Entréplan

Entré och hall
Välkommen till ett modernt, stilrent och smakfullt hem där varje detalj bidrar till en inbjudande helhet. Redan i entrén möts du av en ljus och välkomnande hall. Längre in finns en praktisk groventré med avhängningsmöjligheter och gott om extra förvaring - perfekt för en smidig vardag. Väggarna är målade i ljusa toner och på golvet ligger vackra ljusa keramiska plattor som elegant löper vidare genom kök, vardagsrum och sovrum och skapar en harmonisk helhet.

Vardagsrum, matplats och kök
Rakt fram från hallen öppnar bostaden upp sig i en härlig öppen planlösning där vardagsrum, matplats och kök samspelar på ett naturligt sätt. Här skapas hemmets självklara samlingspunkt - en ljus, luftig och trivsam miljö med gott om plats för både familjeliv och sociala tillställningar.

De stora fönsterpartierna från golv till tak släpper in ett generöst ljusflöde och förstärker den härliga rymden. Den rymliga matplatsen erbjuder gott om utrymme för såväl vardagsmiddagar som större middagsbjudningar, där det är bordet som sätter gränsen för antalet gäster.

Köket är smakfullt inrett med stilrena köksluckor i ek från Lidhults. Det harmonierande kaklet ovanför arbetsbänken, samma som golvets utförande, knyter elegant samman helheten ett enhetligt och genomtänkt uttryck. Här finns en praktisk bardel i samma utförande som köksinredningen, en perfekt plats för morgonkaffet eller trevliga samtal medan maten förbereds. Köket erbjuder även matplats. Den maskinella utrustningen består av rostfri spis med induktionshäll (2025), rostfri fläktkåpa, mikrovågsugn, integrerad diskmaskin (2025) samt rostfri kyl/frys (2021).

Från matplatsen i vardagsrummet nås den fantastiska trädgården med en generös stenlagd uteplats som blir en naturlig förlängning av hemmets sociala ytor.

Vardagsrummet erbjuder en inbjudande och ombonad sällskapsmiljö med gott om plats för en generös soffgrupp, tv-möbel och en mysig läshörna. Här kan familj och vänner samlas för avkoppling och umgänge. Även härifrån nås den härliga trädgården och den rymliga stenlagda uteplatsen. Här väntar en underbar utemiljö med spabad och plats för flera loungemöblemang. Den stora markisen ger behaglig skugga under soliga dagar och skapar fina förutsättningar för långa, avkopplande stunder utomhus.

Sovrum 1
Intill vardagsrummet ligger ett trivsamt sovrum med plats för säng och tillhörande möblemang samt möjlighet att inreda en mindre arbetsplats eller läshörna. Härifrån finns även utgång till trädgården. För den som önskar ännu större sociala ytor finns möjlighet att öppna upp mot vardagsrummet genom att ta bort väggarna och på så sätt skapa en ännu luftigare planlösning.



Badrum
Stilrent och helkaklat badrum i sobra, harmoniska färgval. Här erbjuds en rymlig duschplats med vikbara duschväggar, handfat med kommod, handdukstork, väggfast spegel och wc. Fönstret bidrar med ett fint naturligt ljusinsläpp och möjlighet till vädring.

Tvättstuga
Praktiskt placerad i anslutning till groventrén ligger tvättstugan, ett uppskattat utrymme som underlättar vardagens bestyr. Här finns tvättmaskin/torktumlare, tvättställ och panna. Golvet är belagt med keramiska plattor och väggarna är klädda med kakel.

Övre plan

Allrum och sovrum
En trappa upp möts du av ett ljust och trivsamt övre plan med ett rymligt allrum och tre fina sovrum. Här finns gott om plats för familjens privata del med möjlighet till såväl avkoppling som lek och umgänge. Det generösa allrummet blir en perfekt samlingsplats för familjens yngre medlemmar eller varför inte ett extra tv-rum.

Bostadens master bedroom erbjuder en rofylld och privat atmosfär med tillhörande walk-in closet - en uppskattad detalj som ger extra komfort och praktisk förvaring. Samtliga rum präglas av ljusa målade väggar och vacker parkett på golven, vilket skapar en enhetlig och tidlös känsla.

Badrum
Ett mycket fräscht och smakfullt renoverat badrum från 2025, där modern komfort möter tidlös design. Badrummet är helkaklat i klassiska färger och erbjuder behaglig golvvärme. Här finns både badkar och separat duschplats, handfat med kommod, handdukstork, väggfast spegel och wc. Fönstret ger ett härligt naturligt ljusinsläpp och bidrar till den luftiga känslan.








KÖK











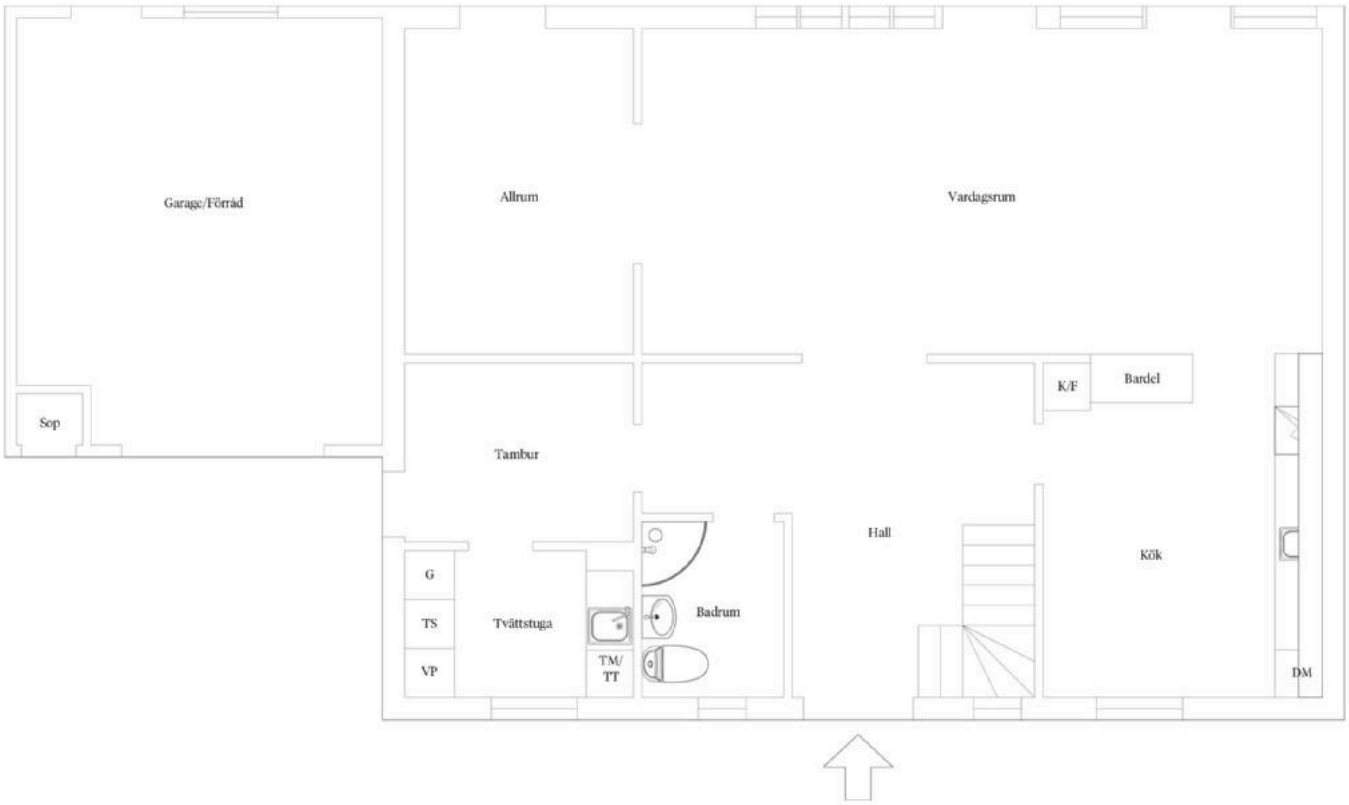




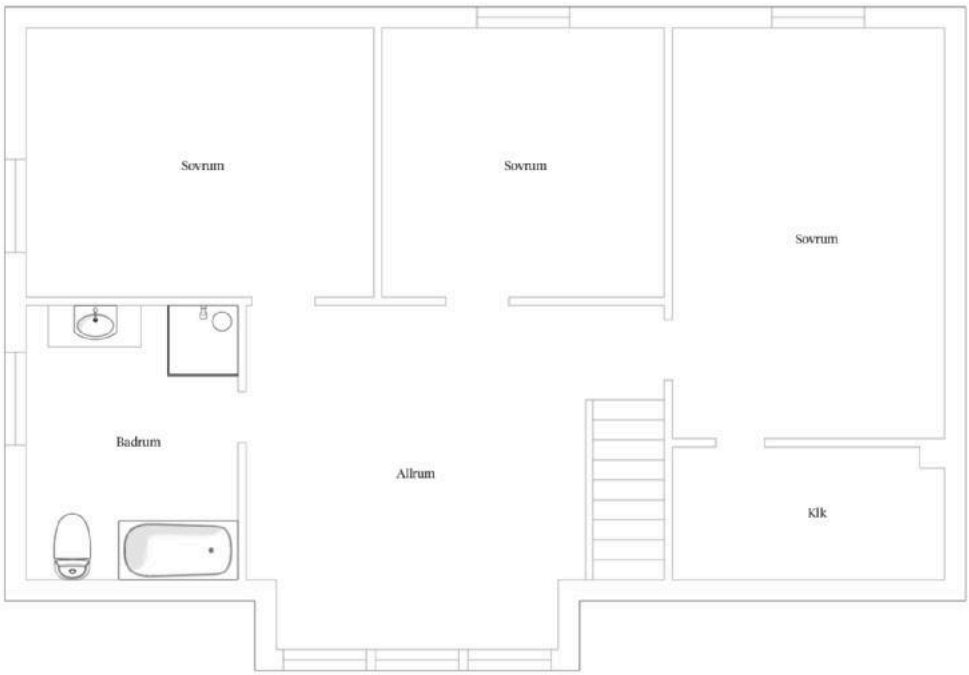








Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.



Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

BESIKTIGAD

En fastighet som har denna märkning är besiktigad och säljaren har även möjligheten att teckna en försäkring mot dolda fel.

Fakta om bostaden

Kalkbrännerigatan 3, Limhamn
Utgångspris: 8 295 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING
Tumlaren 13
Belägen i Skåne Malmö kommun
Skattesats 32.712 %

ADRESS
Kalkbrännerigatan 3, 216 11 Limhamn

ANTAL RUM
6 rum och kök varav 4 sovrum

AREA
Boarea 168 kvm
Areakälla: taxeringsinformation

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

TOMT
372 kvm

ÖVRIG TOMT
Insynsskyddad trädgårdstomt

EKONOMI
Taxeringsvärde 5 641 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 3 284 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1982
Fastighetsskatt/avgift 10 425 kr

ENERGIDEKLARATION
Energideklaration: beställd (2026-11-26)
Energiklass: Ej utförd
Energiprestanda: Saknas

DRIFTSKOSTNADER
Driftskostnaden är ca. 22 206 kr/år och fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 15 200 kr
Vatten/avlopp: 6 306 kr
Renhållning: 700 kr
Antal personer i hushållet: 3

Kommentar: I uppvärmningskostnaden ingår även hushållsel.
Solcellsanläggningen har producerat totalt 14,4 MWh under året.
Det motsvarar 14 400 kWh. Den producerade elen har fördelats så här:
- 2 950 kWh (21 %) har använts direkt i huset.
- 1 470 kWh (10 %) har lagrats i batteriet.
- 9 990 kWh (69 %) har skickats ut på elnätet och sålts.
Det betyder att en stor del av solel har gått ut på elnätet.
2. Huset har förbrukat totalt 10 500 kWh under året.
Den elen kommer från tre olika håll:
- 2 950 kWh (28 %) direkt från solcellerna.
- 2 220 kWh (21 %) från batteriet.
- 5 390 kWh (51 %) från elnätet.
Detta betyder att solcellerna producerar mer el än huset förbrukar totalt sett.
Solcellerna producerar 40% mer el än som förbrukas med nuvarande situation och spabadet är på året om med en temperatur på 37 grader som är inkluderat i förbrukningen.

Batteriet är till för att med hjälp av Ai, optimera försäljning och inköp av el. Det är automatiskt styrt så att elen säljs när det är som dyrast och köps när det är som billigast.

Driftskostnader och elförbrukning är inhämtade från säljaren och bör endast ses som en uppskattning. Kostnaden kan variera och baseras på förbrukning och avtal.

PANTBREV
På fastigheten Tumlaren 13 finns 13 pantbrev om sammanlagt 2 879 000 kr

UTEPLATS / BALKONG
Stenlagda uteplatser i sydväst

BYGGNAD
Byggår: 1982



RENOVERINGAR
2023 Målat alla invändiga ytskikt
2023 Nya fönster, 3-glas isoler
2023 Tvättat och målat betong-pannorna
2023 Ny luft/vatten värmepump
2023 Bytt elledningar samt ny elcentral med jordfelsbrytare
2023 Nya parkettgolv ovanvåning
2023 Nya keramiska plattor på bottenplan med golvvärme
2023 Nya innerdörrar
2023 Elektriska hissgardiner i allrummet på ovanvåningen
2023 Nya plisségardiner i sovrummen på ovanvåningen
2024 Ny gavelpanel
2024 Installerat solceller + batteri
2025 Nytt helkaklat badrum (bytt vattenledningar och avlopp, kvalitetsdokument finns)
2025 Ny stenläggning i trädgård samt Spabad
2026 Ny gavelpanel garage

BYGGNADSSÄTT
Grund: Platta på mark
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Tegel/trä
Takbeklädnad: Betongpannor
Fönster: 3- glas isoler
Ventilation: Mekanisk frånluft
Övrigt: Det finns plejdsystem i vardagsrum, gästrum och hall samt i badrummet på ovanplan.

UPPVÄRMNING OCH EL
Uppvärmningssystem: Luft/vatten, vattenburet system

VATTEN OCH AVLOPP
Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

TV OCH INTERNET
Fiber

BILPLATS
Garage samt biluppställningsplats för en bil.

ÖVRIGA BYGGNADER
Garage med förråd

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR
Planbestämmelse: Tomtindelning (1980-05-12) Stadsplan (1943-08-20)

NUVARANDE ÄGARE
Ewa Cecilia Stegfeldt, Mårten Eric Olsson

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN. Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.
De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

TÄNK PÅ. Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri prövningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallad dolt bud. På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT.
Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget 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 sådan 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. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder.

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.
Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningplikt 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 symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlitar köparen en sakkunnig är 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 mm 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 fastighet 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. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk 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. Läs mer om din undersökningsplikt samt säljarens upplysningsskyldighet på bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

LAGFART OCH PANTBREVSKOSTNADER. Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskillingen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbreven.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE. Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök bjurfors.se för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO. När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på boneo.se, för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors och inte till den enskilde fastighetsmäklaren.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- BESIKTNING
  Anticimex: Försäkringspaket, ersättning 550 kr
  Enspecta: Försäkringspaket, ersättning 500-650 kr
  OBM-Gruppen: Försäkringspaket, ersättning 1 500 kr

- ENERGIDEKLARATION
  Eminenta: Ersättning 175 kr
  OBM-Gruppen: Ersättning 400 kr

- FLYTTSTÄDNING
  HomeMaid - Ersättning 5 kr per kvadratmeter.
  Adexia - Ersättning 10% av fakturerat belopp.

- FLYTTHJÄLP
  Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.

- HEMNET
  Annonsering Bas: 600 kr
  Annonsering Tilläggsprodukt: 0–30 %

- BONEO
  Annonsering: 600-1 550 kr

- REBEL ELHANDEL
  Ersättning 100 kr

- SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING
  Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring

- SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN
  Ersättning 400 kr

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.
Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy

BJURFORS

Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarföretag. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köpklara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

Välkommen ett steg upp.

limhamn@bjurfors.se | bjurfors.se

@bjurfors

facebook.com/bjurforsmaklare

pinterest.com/bjurfors