

R E S I D E N C E

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



Branteviksvägen 76

Enastående skånelänga i Brantevik på Österlen! Omsorgsfullt renoverad och tillbyggd
i klassisk och modern touch, närhet till hav och strand, gästhus, uppvuxen
trädgårdstomt.

4 RUM VARAV 1-3 SOVRUM • 170 KVM BOAREA •
1 263 KVM TOMTAREA •
PRIS: 9 500 000 KR / BUD

Klassisk Skåne-charm möter modern elegans!

Stig in i denna enastående skånelänga som ligger diskret inbäddad i den idylliska omgivningen av det charmiga fiskeläget Brantevik på Österlen. Med en perfekt kombination av tidlös charm och modern elegans, har denna bostad genomgått en omsorgsfull renovering och tillbyggnation som förhöjer dess karaktär till det extraordinära.

När dina fötter möter klinkergolvet och blicken dras till de synliga bjälkarna och de vita putsade väggarna, är det svårt att inte känna sig omsluten av en varm och välkomnande atmosfär. Det vackra klinkergolvet ger en modern touch till de traditionella inslagen, medan det välutrustade och ultramoderna köket med en magnifik köksö i granit tar matlagningen till nya höjder. Här finner du inte bara de grundläggande faciliteterna, utan även exklusiva detaljer såsom vinkylar, inbyggd kaffemaskin och en öppen spis som kombinerar klassisk elegans med modern komfort. Det genomgående golvvärmen på det nedre planet är en välsignelse under de svalare årstiderna och skapar en känsla av ständig omsorg och bekvämlighet.

Den ultramoderna tillbyggnaden erbjuder en skicklig förening av design och funktionalitet, med stora skjutbara fönsterpartier och generösa öppningar som skapar en luftig och ljus interiör.

Tidlös charm
och modern elegans



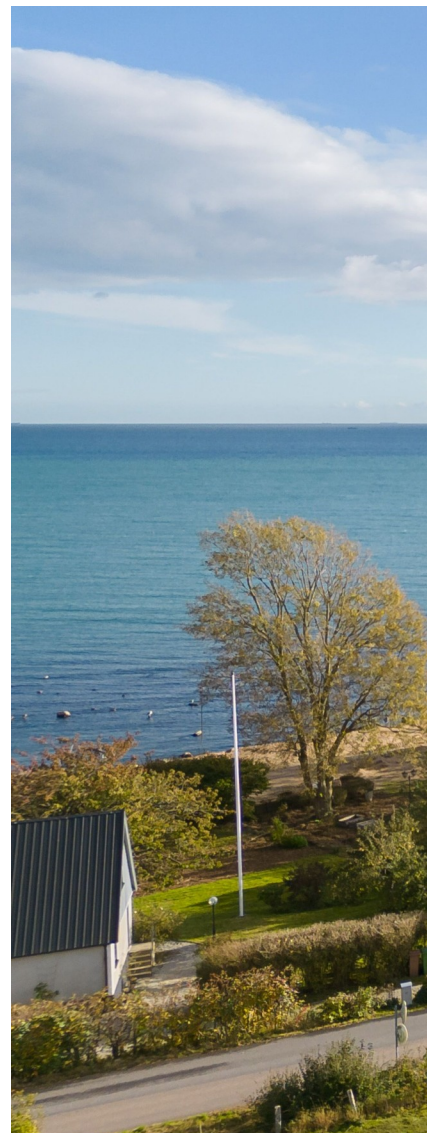


En vacker danskdesignad vedspis ger en extra touch av mysighet och hjälper till att skapa den inbjudande atmosfären. Skjutdörrarna som leder ut till den frodiga trädgården gör detta utrymme till en perfekt plats för både avkoppling och sociala sammankomster, där både matplats och loungeytor smidigt kan samexistera.

Bostadens två badrum är enastående i sin enkelhet och elegans, klädda i vacker gotländsk kalksten och även här återfinns den välkomnande golvvärmen som ger en extra touch av lyx och komfort.

För dina nära och kära som önskar stanna över natten, står det charmiga gästhuset om 20 kvm till förfogande. Med en bekväm planlösning som inkluderar ett rum med litet pentry och ett badrum klätt i gotländsk kalksten, erbjuder gästhuset en bekväm och avskild plats med en bedårande utsikt över den Natura-klassade betesmarken, vilket garanterar en bestående känsla av lugn och ro.

Med ett idealiskt avstånd på endast cirka 100 meter till stranden och en kort promenad till den närliggande båthamnen kan du enkelt njuta av Österlens otroliga skönhet och dess förtrollande omgivning. Simrishamn, med sitt omfattande utbud av faciliteter, restauranger och tågförbindelser till Malmö och andra destinationer, ligger också inom bekvämt cykelavstånd. Med bussen precis utanför dörren är det lätt att uppskatta den smidiga anslutningen till staden och dess rika utbud av tjänster.















Perfekt plats för både avkoppling och
sociala sammankomster





















Internationell täckning, lokal expertis

RESIDENCE

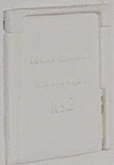
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



Omsorgsfullt renoverad

BRANTEVIKSVÄGEN 76





Branteviksvägen 76

ADRESS:	Branteviksvägen 76
KOMMUN:	Simrishamn
PRIS:	9 500 000 kr / bud
TOMT:	1 263 kvm
STORLEK:	Boarea 170 kvm (säljarens information 160 kvm enligt taxeringsinformation)
ANTAL RUM:	4 rum, varav 1-3 sovrum
BYGGÅR:	1909
FASTIGHETSBETECKNING:	Simris 15:17
TAXERINGSVÄRDE:	3 526 000 kr, varav byggnadsvärde 2 056 000 kr, värdeår 1960, taxeringsår 2021
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 2 662 500 kr
BYGGNADSTYP:	1½-plansvilla
GRUNDLÄGGNING:	Betongplatta
GRUNDMUR:	Gråsten/Natursten, betong
STOMME:	Tegel, lersten, lecablock samt glaspartier
BJÄLKLAG:	Betong, trä
FASAD:	Puts/glaspartier
FÖNSTER:	2-glasfönster kopplade samt 3-glas energi
YTTERTAK:	Plåt, glas
UTV. PLÅTARBETEN:	Plåt
V/A:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Vattenburen golvvärme luft/vatten värmepump

Fastighetsinformation

VENTILATION:	IVT , vedkaminer Självdreg
ENERGIKLASS:	None
DRIFTSKOSTNADER:	ca 62 000 kr/år (uppvärmning: 38 000 kr/år, va: 8 000 kr/år, sotning: 1 000 kr/år, renhållning: 5 000 kr/år, försäkring: 10 000 kr/år)
FASTIGHETSAVGIFT/SKATT:	9 525 kr/år
SERVITUT:	Avtalsservitut Jordkabel Last: Avtalsservitut Jordkabel, 11-IM2-93/4774.1
PARKERING:	Bilplats för två bilar finns innanför elektriskt öppningsbar grind, singelbelagd
RENOVERINGAR:	Renoverat hela bostaden 2008 samt nybyggnation av gästhus Tillbyggt allrum och grovkök 2018 samt stenlagd uteplats Glastak med öppningsbara fönster, väggar och tak via fasadsystem Schuco med 3-glas energi (2-glas härdad utsida och lamellglas insida. Svävande braskamin Ergofocus. Ny installation av IVT värmepump 2020 Fiber finns installerat via Bredband 2
ÖVRIGA BYGGNADER:	Gästhus om 20 kvm med pentry och badrum.









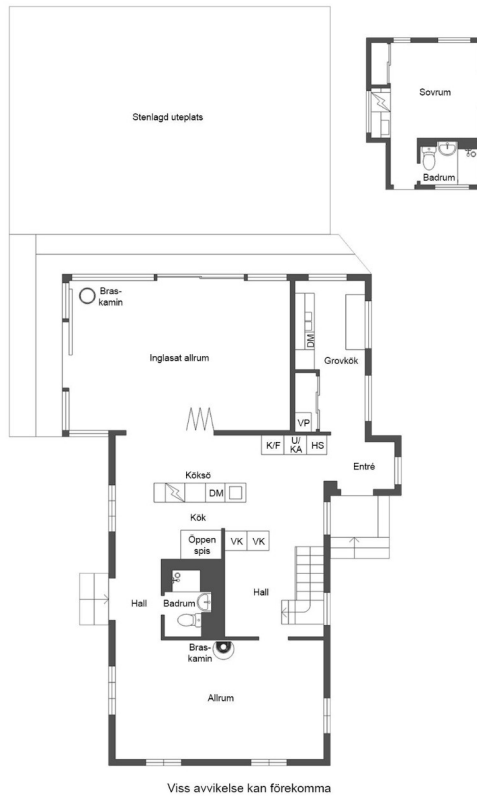




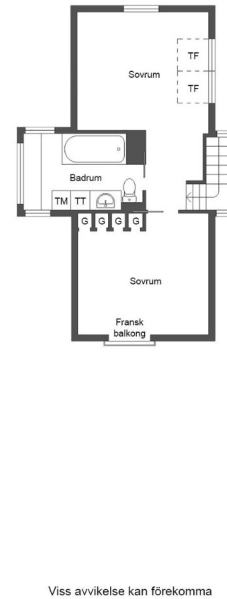




Entréplan samt gästhus



Övre plan



Planritningar

Med reservation för avvikelser



OMRÅDE

Brantevik

I byn finns flera restauranger och B&B, det finns service som tandläkare och en förskola, Branteviksbarn, som drivs i ett föräldrakooperativ. Djurlivet är rikt här och under hösten sträcker sjöfåglarna nära land vilket attraherar fågelskådare.

Byns badplast heter Vejakåsen och man kan vandra Skåneleden söderut mot Grönet där stenrösen och gravkullar är minnen från järn- och bronsåldern. Andra exempel på fornlämningar är de hållristningar som bevarats vid sidan av gatorna och husen inne i

Brantevik.

Brantevik är idag mycket populärt för arrangemang som jazzkvällar, konstutställningar och teaterföreläsningar.

Vill du veta mer
om bostaden?

Ulrika Herrlin

REG. FASTIGHETSMÄKLARE / PARTNER

070-971 34 02

ulrika.herrlin@rc.se



Allmän och viktig information

Residence Christie's förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Residence Christie's är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Residence

Christie's. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Residence Christie's tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår det-ta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Residence Christie's gäller att säljaren har fri provningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som pre senterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta

kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelse kan förekomma.

BOAREA

Uppgiften om boarea kommer från säljaren. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostaden eller Residence Christie's genomför ingen egen uppmätning av boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea före köp, som ett led i undersökningsplikten.

KOMMUNAL AVGIFT

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registre-rad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift om 825 kr. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift om 375 kr. Båda avgifterna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och överlämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UT-GÅNGSPUNKT 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 förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). 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 upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan den köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad över-låtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en

köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder 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 skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är 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. Köparen ska dock 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. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta 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 från att köparen själv 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 an-nan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det där-för viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, 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, d.v.s. innan köpe-kontrakt under tecknas 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 upp-täckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess hel-het 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 åbe-ropa 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 besiktnings-protokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen

då tänker på att under-sökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersöknings-plikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det rele-vant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersök-ningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadestånd-skyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovi-sar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Residence Christie's s personuppgiftspolicy. Läs mer på [/rc.se/integritetspolicy/](https://rc.se/integritetspolicy/). Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Residence Christie's erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

