KIVIK

LITTORINAVÄGEN 28





KIVIK

Tilltalande boende med imponerande rymd och privat trädgård nära hav & hamn på fiskeläget Kivik!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Bostadsrätt i parhusform med känslan av ett eget hus
Uppförd 2020 med genomtänkt arkitektur och tilltalande materialval
Privat och lummig trädgårdstäppa i sydvästläge
Generös stenlagd uteplats med markis och eftermiddags- och kvällssol

VÄLKOMMEN TILL LITTORINAVÄGEN 28

Här bor du i bostadsrätt med känslan av ett eget hus, i det miljöprisade kvarteret Tvärpilen där arkitektur, hållbarhet och omsorg om den gemensamma miljön har fått ta plats. Bostaden, uppförd 2020, omfattar 94 välplanerade kvadratmeter fördelade över två plan. Husets verkliga blickfång är den öppna sällskapsdelen med imponerande takhöjd upp i nock, stora fönsterpartier och ett vackert ljusinsläpp. En vacker trappa leder till ovanplanet, härifrån erbjuds utblickar över Kiviks takåsar, den böljande naturen mot Svinaberga och en glimt av havet. Utanför sällskapsrummet väntar en privat och lummig trädgårdstäppa i sydvästläge. Den generösa stenlagda uteplatsen omges av grönska, perenna planteringar och häckar som skapar en ombonad och insynsskyddad miljö. Här finns gott om plats för såväl matgrupp som loungemöbler, och den installerade markisen ger behaglig skugga under soliga dagar. Ett härligt uterum under bar himmel, med eftermiddags- och kvällssolen som sällskap. Till bostaden hör även ett separat förråd om cirka 7 kvm, parkeringsplats i direkt anslutning till entrén samt egen laddbox för elbil.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Lovisa Björnberg

0790-06 12 60
lovisa.bjornberg@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Littorinavägen 28, 277 30 KIVIK
STORLEK:	94 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Parhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 000 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 550 kr/mån inkluderar Försäkring och all löpande drift. Tillkommer 320 kr/mån inkluderar El, Värme, Vatten och Avlopp, Sopor, Ytterbelysning. Tillkommer hushållsel.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 600 kr/år (el: 3 600 kr/år) Avser deltidsboende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	28
ANDELSTAL:	Andel i förening 16,665 %, andel av årsavgift 16,665 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	871 377 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
VÅNING:	1 av 1
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Brudbrödet 2
NUVARANDE ÄGARE:	Belinda Hängsel, Johan Hängsel
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





RUMSBESKRIVNING

HALL
Privat entré från Littorinavägen till en välkomnande hall med praktiskt klinkergolv och generös garderobsförvaring. Vattenburen golvvärme på hela entréplanet.

KÖK OCH SÄLLSKAPSRUM
Bostadens naturliga samlingspunkt är den öppna sällskapsdelen där kök, matplats och vardagsrum samspelar under en imponerande takhöjd upp i nock. Fönster i flera väderstreck, takfönster och generösa fönsterdörrar ger ett vackert ljusinsläpp och förstärker känslan av rymd. Här finns gott om plats för både en större matgrupp och en bekväm soffgrupp. Den stilrena täljstenskaminen från Contura bidrar med värme och atmosfär.
Köket har en tidlös utformning med vita skåpsluckor, mörka arbetsbänkar och svarta detaljer. Här erbjuds goda arbetsytor och välplanerad förvaring. Utrustningen består av spishäll, fläkt, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, integrerad diskmaskin samt kyl och frys. Ljust trägolv löper genom sällskapsdelen och vidare upp på ovanplanet. Från vardagsrummet nås den privata uteplatsen och trädgården.

SOVRUM
Ljust och rymligt sovrum med plats för dubbelsäng. Generös garderobsförvaring och fönsterdörr med direkt utgång till den skyddade trädgårdstäppan.

BADRUM
Helkaklat badrum i stilren färgsättning med klinkergolv och golvvärme. Här finns dusch med glasväggar, WC, handfat med kommod, spegel med belysning och handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare.

OVANPLAN
En vackert utformad trappa från Vitabytrappan i ljust trä, likt golvet, leder till det övre planet. Här öppnar sig ett luftigt allrum med fin kontakt med sällskapsdelen nedanför. Takfönster och en frontespis med fransk balkong ger rummet karaktär och ett generöst ljusinsläpp. Härifrån erbjuds utsikt över fiskeläget och en glimt av havet. På ovanplanet finns även ett separat gästrum/sovrum med plats för säng och förvaring. Här är förberett för att kunna göra en WC om behov finns.

UTEMILJÖ
På bostadens sydvästra sida väntar en generös stenlagd uteplats och en lummig trädgårdstäppa. Här ramas utemiljön in av häckar, perenna planteringar och natursten som tillsammans skapar en privat och ombonad atmosfär. Läget högst upp i området bidrar till känslan av avskildhet. Uteplatsen rymmer både matgrupp och loungemöbler, och en installerad markis ger möjlighet till skugga under varma sommardagar. På ömse sida finns även där en stensatt uteplats tillsammans med en parkering för bilen.

INFORMATION

Till bostaden hör ett separat förråd om cirka 7 kvm med installerad uppvärmning. Parkeringsplats finns i direkt anslutning till bostaden, liksom egen laddbox för elbil. Fiber är installerat. Lamellgardiner och plisségardiner finns installerade.

TVÄRPILEN

Tvärpilen är inte bara ett bostadsområde – det är ett prisbelönt exempel på hur arkitektur, hållbarhet och livskvalitet kan förenas. Här samsas vackra stenhus och lummiga gårdsmiljöer med genomtänkta miljösatsningar som gör vardagen både grönare och mer ekonomisk.

I områdets hjärta ligger den rofyllda Littorinaparken, där två glittrande dammar binds samman av en porlande bäck. Här kan du slå dig ner på en bänk och lyssna på vattnet, eller ta en stilla promenad i grönskan.

Tvärpilen har en egen solelpark som producerar omkring 100 000 kWh per år – en betydande del av det egna elbehovet – och ett gemensamt värmeverk som hämtar merparten av sin energi från luft och vatten.

Det är ingen slump att kvarteret 2020 belönades med Simrishamns kommuns årliga miljöpris. Här får du ett hem som inte bara är vackert och bekvämt, utan också bidrar till en mer hållbar framtid.

Läs mer om utmärkelsen här: https://www.simrishamn.se/blog/2020/12/14/vart-miljopris-for-2020-utdelat














BOSCH


















28



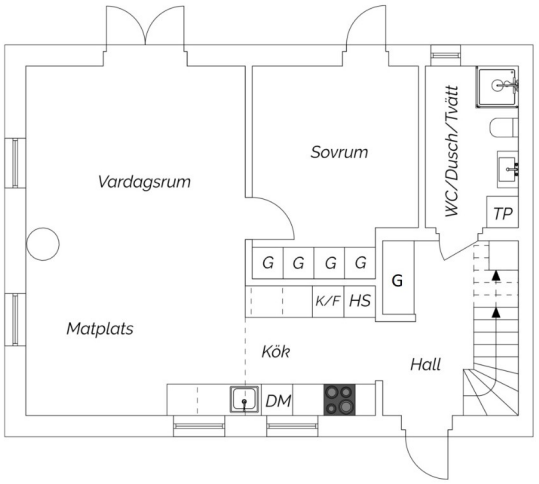


FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Brudbrödet 2
BYGGÅR:	2020
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Vtb golvvärme, radiatorer
VENTILATION:	Mekanisk, typ FTX
ANTAL LÄGENHETER:	6
PARKERING:	Föreningen godkänner parkering av husbil på de parkeringar som ägs av Brf Brudbrödet 2 och som upplåtits till bostadsrättsinnehavarna, under kortare besök, max 7 dagar.

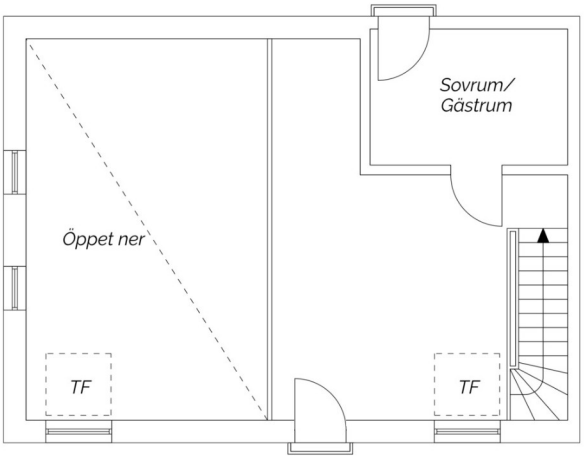
PLANRITNING

Entréplan



PLANRITNING

Plan 2



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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

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

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

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

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

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 publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. 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 Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt 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 presenterats 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 kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. 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 i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling 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

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

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 fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Storgatan 1 27231 Simrishamn 077 155 10 00 mail@erikolsson.se