

GENFÄRDABACKEN 5

KIVIK



Erik Olsson



KIVIK

Välskött och fin
villa på lugn
återvändsgata.
Garage med förråd,
uterum och
spabad!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Generös plats
Bästa väderstreck
Sol från morgon till kväll
Uterum, spabad och bastu

VÄLKOMMEN TILL GENFÄRDABACKEN 5

På lugn återvändsgata ligger denna väldisponerade familjevilla. Bostaden bjuder på en ljus och trivsamt känsla. Samma ägarpar sedan byggåret har tagit mycket väl hand om sitt hus. Utmärkt med nya fönster. Kvarteret är trivsamt med goda grannar. Lättskött trädgård i bästa väderstreck där solen följer runt hus och trädgård från morgon till solnedgång. Insynsskyddad trädgård med inglasat uterum och altan med spabad att njuta uteliv. Lättskött och behändig trädgård. Bostaden bjuder på öppen planlösning mellan kök, matplats och sällskapsrum. Praktiskt med sovrum på båda både entré och ovanplan. Rymligt badrum med spakänsla. Havsglimt från ovanplan. Rymlig källare med användbara ytor, tilltalande gillestuga med eldstad. En pingismatch kanske med efterföljande öl i baren? En stor fördel är det korta avståndet till fiskelägets goda serviceutbud såsom matbutik, restauranger och busskommunikationer. Här blir vardagen enkel med kort avstånd till skola F-6, affärer, idrottsplats och buss. Natursköna promenadstråk utmed hav och grönskande natur nås enkelt från huset. Blir det en promenad i Kiviks gamla strädden eller en sillmacka på Buhres fiskaffär vid hamnen?



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Annika Månsson

0790-06 12 63
annika.mansson@erikolsson.se

Erik Olsson



HALL

Välkommen in via entré från Genfärdabacken. Överbyggd altan med entrétrappa leder till hall med klinker och laminatgolv, garderob/städsåp. Luft/luftvärmepump är placerad i hall.

SÄLLSKAPSRUM

Trivsamt, ljust och inbjudande sällskapsrum med laminatgolv. Öppen planlösning till matplats och kök. De nya fönsterna blev ett lyft och gav hela entréplan en ljusare och fräschare känsla.

KÖK

Kvalitetskök i ek från Smedstorp, både luckor och hyllor i ek. Funktionellt med gott om skåpsinredning, en smart detalj är den utfällbara strykbrädan och flyttbar köksö på hjul. Maskinell utrustning är kyl samt inbygggnadsugn och micro från 2004, induktionshäll Bosch och fläkt Thermex från 2021, diskmaskin Bosch 2022. Frys i källare från 2017. Fint med spotlights i kök och klinkergolv med golvvärme elslingor. Utgång till inglasat uterum. Öppen härlig planlösning till matplats och sällskapsrum.

BADRUM

Badrum renoverades år 2004 och ytan utökades till ca 17 kvm. Generös plats vilket ger "spakänsla". Helkaklat utrymme med golvvärme elslingor. Bubbelbadkar, wc och handfat. Ny duschkabin från 2023 med olika funktioner/duschstrålar. Spotlights i tak. Tvättmaskin Bosch 2020 och torktumlare äldre är numera placerat i badrum (annars finns tvättstuga i källare).

SOVRUM

Vilsamt sovrum med laminatgolv, utgång till tomt. Garderober.

OVANPLAN - ALLRUM

Ljust och trivsamt allrum med laminatgolv. Ett flexibelt rum att använda efter behov. Från kupan erbjuds havsblim. Klädkammare. Fönster på ovanplan är bytta år 2023.

OVANPLAN - WC

Praktiskt med wc inkl handfat på ovanplan.

OVANPLAN - TVÅ GAVELSOVRUM

År 2004 byggdes balkongen om till ett bostadsrum, perfekt som gästrum med trägolv. I södergaveln finns ett sovrum med laminatgolv och garderober.

KÄLLARE - GILLESTUGA

Rymlig källare med olika rum att använda efter behov, här finns en trivsamt gillestuga med parkettgolv. Trivsamt med eldstad som är godkänd. Kanske blir det en omgång pingis eller njut en öl i baren?

KÄLLARE - ÖVRIGA YTOR

Förrådsrum, matkällare, klädkammare. "Kontorsrum". Tvättstuga med vask, duschkabin, varmvattenberedare bytt 2019 och bastu i funktion. Uppgång till trädgård.

GARAGE OCH FÖRRÅD

Bra garage med gjutet golv, asfalterad bilplats utanför. Vidbyggt garage finns förråd, utmärkt till trädgårdsgrejer.

UTEMILJÖ - TRÄDGÅRD

Lättskött och insynsskyddad trädgård där solen följer runt hus och trädgård från morgon till kväll. På trädgårdssidan finns inglasat uterum med klinkergolv, härligt med vinrankor och solläge. Mysigt med spabad med lock, plats för sex personer. Altan och trädgård i bästa väderstreck. Här kan du njuta i solsken under hela dagen till solnedgång. Även gräsyta för den med spring i benen. Skyddande häckar omgärdar tomten. Huset ligger lägre än Kiviks Stora Väg vilket medför att trafiken inte stör. Genfärdabacken är en lugn och skyddad återvändsgata.













5









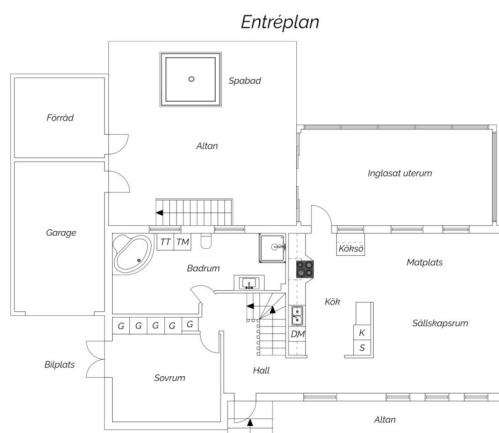


ADRESSEN

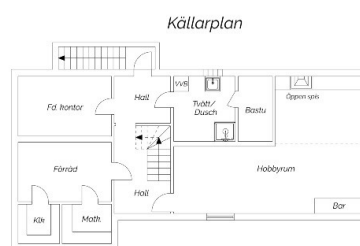
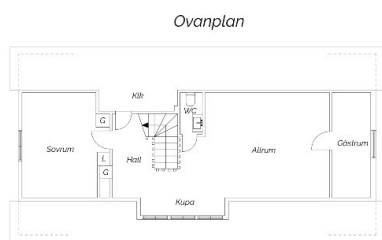
ADRESS:	Genfärdabacken 5, 27731 Kivik
UTGÅNGSPRIS:	3 590 000 kr
BESIKTAD:	Nej
KOMMUN:	Simrishamn
OMRÅDE:	Kivik
ANTAL RUM:	5 rum varav 3 sovrum
STORLEK:	156 kvm, biarea 90 kvm (taxeringsinformation)
BYGGNADSTYP:	1½plansvilla med källare
TOMT:	697 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Mellby 27:65
DRIFTSKOSTNADER:	ca 66 540 kr/år (uppvärmning: 52 000 kr/år, va: 8 440 kr/år, renhållning: 1 500 kr/år, försäkring: 4 600 kr/år) Angiven driftskostnad avser permanentboende, även källarplan har varit uppvärmt och en bra bit över 20 grader i huset. Nya fönster insatta på entréplan i maj 2024 (energiglas), hänsyn ej tagen till nya fönster i angiven driftskostnad.
FASTIGHETSAVGIFT/SKATT:	9 525 kr/år
TILLTRÄDE:	Sommar - höst 2024
NUVARANDE ÄGARE:	Karin Cronvall

BYGGÅR:	1974
TAXERINGSVÄRDE:	3 702 000 kr varav byggnadsvärde 2 953 000 kr, värdeår 1974, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 747 200 kr
FÖRSÄKRINGSBOLAG:	if
PLANBESTÄMMELSER:	Stadsplan (1978-08-04) Stadsplan (1971-09-17)
GRUNDLÄGGNING:	Källare under hela huset
STOMME:	Leca och lättbetong i källare, trä ovan mark
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Tegel mexisten
FÖNSTER:	Treglas, nya från i maj 2024 och 2022
YTTERTAK:	Betongpannor
VA:	Kommunalt vatten. Kommunalt avlopp.
UPPVÄRMNING:	Direktv. el luft/luftvärmepump 2009 samt oljefyllda elelement
VENTILATION:	Självdrag
RENOVERINGAR:	Huset var det första på Genfärdabacken. Ägarna köpte tomten och lät bygga sitt hus via lokal byggfirma Nordins. Ägarna har tagit väl hand om sitt hus med löpande underhåll och en del lite större förbättringar. År 1979 byggt om carport till garage. 1990 Inglasat uterum, nytt uterumstak 2022. 2004 byggt in balkong till sovrum på ovanplan. Nytt kök från 2004 samt gjort nytt större badrum. Uppgraderat el 2004, 2017 och 2019. Spabad. Vvb 2019. Bytt fönster ovanplan år 2022 och entréplan i maj 2024.
INTERNET/TV:	Fiber finns installerat
ALLMÄNT OM OMRÅDET:	Fiskeläget Kivik är eftertraktat och vi förstår varför. Kivik är ett lugnt fiskeläge men ändå så levande. Av alla samhällen och byar på Österlen är Kivik kanske den mest kända och det av många skäl. Fiskebåtar, äppelodlingar, marknader och massor av kultur, en anrik ny med många sevärdheter och upplevelser. Att bada bastu och ta ett dopp i det blå är en stor favorit.

PLANRITNING



PLANRITNING



Erik Olsson

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 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 Erik Olsson Fastighetsförmedling 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 Erik Olsson Fastighetsförmedling. 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 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 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 skalentig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren. 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 bostaden 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.

KOMMUNAL AVGIFT

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad 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 UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma över ens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärfvas 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, d v s 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 denne 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 överlåtelsebesiktning. 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

VIKTIG INFORMATION

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 annan 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 därför 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 köpekontrakt 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 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 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 besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad 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.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. 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 undersökningsplikt. 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 skadeståndsskyldig 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 redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid under-tecknande 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.

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.

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 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.

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.

Erik Olsson

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