

BÄCKHALLAVÄGEN 62

GRÖSTORP



Erik Olsson



GRÖSTORP

Dalagården -på en
av Österlens mest
förtrollande platser
i naturreservatet
Bäckhalladalen!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Underbar tomt mitt inne i Bäckhalladalens vackra & unika naturreservat
Totalt lugn råder
Generationsboende, verksamhet, gästhus
Timmerstuga med vackra detaljer

VÄLKOMMEN TILL BÄCKHALLAVÄGEN 62

En plats där totalt lugn råder. Här är det svårt att särskilja var vardagsrummet har sitt slut och var naturreservatet Bäckhalladalen har sin början. Ett landskap som skiftar i förstenade vågrörelser, lövsmyckade dalar vars färgsättning förändras likt årstiderna och blomrika ängar där betesdjuren under sommarhalvåret har sitt tillhåll. En stig genom floran leder ner mot hav och bad med Bornholm i söder och Hanöbukten i norr. Visst låter det magiskt? -Nu ges möjlighet att förvärva en unik bostad på en av Österlens absolut vackraste platser. Placerat i en ljus glänta, en gedigen timmerstuga anno 1600-tal om 74 kvm. Vackra ljusrörelser skådespelar genom de blyinfattade fönsterna. Taket pryds av mörkt skiffer, hämtat från Söderbärke kyrka i Södra dalarna. Väggarna är uppförda i solit timmer, ett byggnadsarv av dignitet. Här inryms ett modernt kök, badrum med dusch & tvättmaskin, fantastiska rum för umgänge och två rofyllda sovloft. Vid tomtens fot vilar skrifvarstugan. Ett litet härbre uppförd i vackert timmer om två petit plan med värmande kamin och solsäker veranda i trä. På tomten finns också en gammal knuttimrad lada och en mysig lektuga, oändliga möjligheter för visionären.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Amanda Björk

0790-06 12 65
amanda.bjork@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

Vacker timmerstuga anno 1600-tal.

HALL

Välkommen in via härligt trädäck med underbar vy över naturtomten. Hall med plats för kläder och skor. Genom hela bostaden löper enhetligt lackat furugolv.

KÖK

Modernt kök. Utrustningen består av spis och kombinerad kyl & frys.

VARDAGSRUM

Ljust och rymligt rum med öppet upp inock. Utgång via glasade altandörrar till soligt trädäck. Värmande kamin.

SOVLOFT

Uppgång via vardagsrummet. Stor yta med plats för flera!

SOVRUM ENTRÉPLAN

Mysigt rum beläget på entréplan. Ett utmärkt sovrum eller kontor.

SOVLOFT

En liten trappa upp. Härligt gavelrum med fantastisk utsikt över naturreservatet.

BADRU

Utrustningen består av mulltoa, handfat, dusch och tvättmaskin. Våtrumsmatta på golvet.

STORSTUGA

Fantastiskt rum! Huset största rum, här får alla plats. Råa timmerväggar och lågt sittande blyinfattade fönster.

SKRIVARSTUGAN

Friliggande härbre i 1,5-plan. En perfekt gäststuga. Solig veranda. Vacker grön kamin. Mysigt sovloft.

LADAN

Två separata byggnader, sammansatta med loftgång som välkomnar vid tomtens början. Här inryms idag platsbyggda sängar och en torrtoalett. Byggnaderna är i behov av renovering. En framtida gästbostad? Generationsboende? Möjligheterna är många!

NUVARANDE ÄGARES RENOVERINGAR

Det fristående härbret: Installation av el. Nytt tak. En trappa som förbinder nedervåning med övervåning, invändig målning med linolja. Trädäck.

Huvudbyggnad: Trädäck åt söder och väster. Tak över en del av däck. Altandörrar i västerläge med däck. Nya trägolv i hela nedervåningen plus kök samt i övre sovrum. Nytt innertak i vardagsrum. Nytt kök. Nytt golv i köket. Nytt elskåp.

Badrummet: Duschkabin, varmvattenberedare 300 liter, tvättmaskin, mulltoa.

5. Borrat ny brunn 112 meter ner i berggrunden, vilket innebär att vi har 3 600 liter gratis vatten i timmen som är drickbart! Normalflödet är 1 200 liter i timmen.

Specialtillverkade utemöbler för båda däck av snickare på orten i massiv ek.

Den oisolerade storstugan som används året runt om vi sätter på elementen: Uttag av två nya fönster. De gamla fönstren, som blev över när vi installerade altandörrarna har använts. Alltså gammalt, vackert glas med blyinfattade rutor.























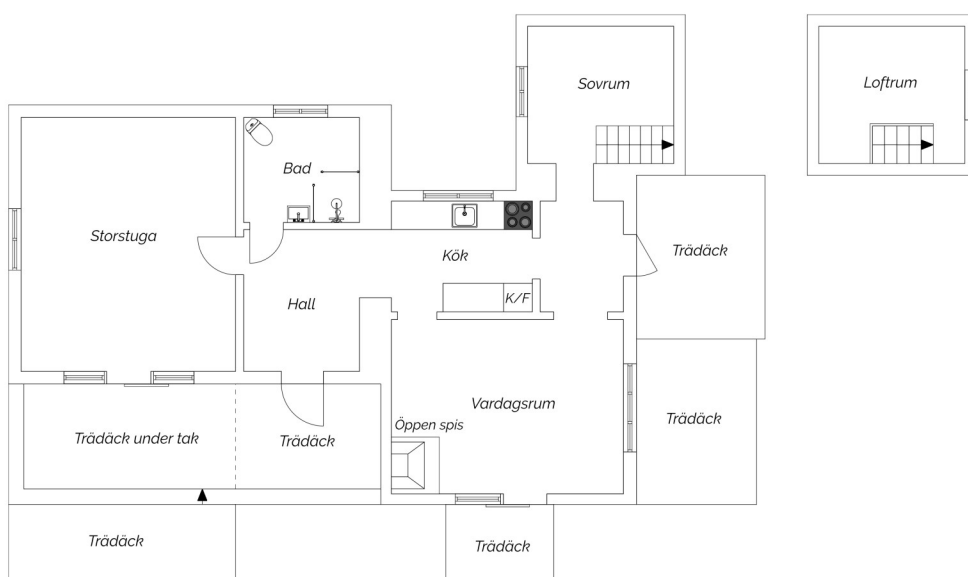
BOSTADEN

ADRESS:	Bäckhallavägen 62, 27294 Simrishamn
UTGÅNGSPRIS:	4 750 000 kr
BESIKTAD:	Nej
KOMMUN:	Simrishamn
OMRÅDE:	Gröstorps
ANTAL RUM:	5 rum varav 3 sovrum
STORLEK:	74 kvm (säljarens information)
BYGGNADSTYP:	1-plansvilla
TOMT:	1 881 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	SIMRISHAMN GLADSAX 8:17
DRIFTSKOSTNADER:	ca 21 816 kr/år (el: 12 216 kr/år, sotning: 600 kr/år, renhållning: 1 728 kr/år, försäkring: 7 272 kr/år) Bostaden har använts för fritidsbruk. Fastighetsskatt tillkommer.



BYGGÅR:	1600-tal,upprest på plats 1953
TAXERINGSVÄRDE:	766 000 kr varav byggnadsvärde 766 000 kr, värdeår 2024, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Servitut: VÄG Rätt att nyttja befintlig väg för utfart. Förmån Officialservitut 1291-2025/12.1 Servitut: PARKERING Rätt att nyttja ett område för parkeringsplats. Förmån Officialservitut 1291-2025/12.2 Gemensamhetsanläggning: SIMRISHAMN GLADSAX GA:3 (Vägar)
ENERGIFÖRBRUKNING:	3 811 kWh/år
FÖRSÄKRINGSBOLAG:	If
PLANBESTÄMMELSER:	BÄCKHALLADALEN Naturreservat 1291-P03/137 2025-05-12 Simrishamn Status: Gällande Beslutsdatum: 2002-12-19 Bäckhalladalen Natura 2000-område 1291-P2024/7 2025-05-12 Simrishamn Status: Gällande Beslutsdatum: 1997-01-30 Laga kraft: Anmärkning Markreglering: Området redovisas inte i registerkartan
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund, torpargrund
GRUNDMUR:	Natursten
STOMME:	Trä
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Trä
FÖNSTER:	1-glas
YTTERTAK:	Skiffer
VA:	Enskilt vatten: borrhad brunn 102 meter. Vattenprov 3år. Enskilt avlopp till sandbädd. Tillstånd för kompostering av latrin.
UPPVÄRMNING:	Direktverkande el, braskamin. Vinterbonat.
VENTILATION:	Självdrag
UTEPLATS:	På tomten finns flera uteplatser. Intill bostadshuset finns tre trädäck varav ett med skyddande tak. Tomten bjuder på flera fantastiska platser att njuta av: krokiga trädet, den ensamma bänken och förstås den soliga innergården.
INTERNET/TV:	Fiber finns ej.
PARKERING:	Infart med plats för flera bilar.

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 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 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 boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. 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 expeditonsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditonsavgift. Kostnaderna 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 öve lämnas 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 ANSVARFÖRDELNINGEN

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 förvärfas 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, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i kallare 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

ERIK OLSSON FASTIGHETSFÖRMEDLING AB

Organisationsnummer 556517-8216, Sveavägen 147, 113 46 Stockholm. Telefon: 0771-551 000, anknytning till personuppgiftsombudet.

VIKTIG INFORMATION

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 beakta 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 köpargenombgång. 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 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. Mäklar-företaget 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 konkurrent utsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostads-marknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 bindings- 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.

Sector Alarm

I samarbete med Sector Alarm erbjuder vi deras bästa nykundserbudande med larm. Mäklar-företaget får en ersättning på 500 kr per förmedlad person som är intresserad av tjänsten.

Erik Olsson

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