

BACKGATAN 23H

SIMRISHAMN



Erik Olsson



SIMRISHAMN

Rymlig etta med kök och härligt med balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Ljus och rymlig etta
Balkong i soligt västerläge
Rimlig varmhyra
Funktionellt inredd

VÄLKOMMEN TILL BACKGATAN 23H

Ljus och trivsamt etta med rejält kök. Härligt med balkong i bästa västerläge. Utmärkt läge på andra våningen. Populär HSB-förening med stabil ekonomi och välskött organisation. Rimlig varmhyra. Inre fond om ca 6 250 kr övergår till köparen. Funktionellt kök med platsbyggd inredning som känns retrorätt. Helkaklat våtrum med wc och dusch. Föreningen har stambytt och utfört omfattande moderniseringar över tid. Värdefaktorer som övernattningsrum, grönskande gemensam trädgårdsyta på innergård, fräscha tvättstugor, garage och parkeringsplatser finns här. Runt husknuten nås parken med fågelkvitter och vattenporl från dammen, här finns även lekplats och utegym. I Simrishamn är det närhet till det bästa av det mesta såsom stadens utbud av affärer, skolor, idrottshall och sjukhus. Stadskärnan, hamn, strand, hav och buss/tågstation nås på gång/cykelavstånd. Dessutom stannar stadsbussen Snurringen utanför huset.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Annika Månsson

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Backgatan 23H, 27235 SIMRISHAMN
STORLEK:	43 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och Kök m matplats
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	525 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 915 kr/mån Varmhyra, dvs vatten/avlopp och uppvärmning ingår i månadsavgiften.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 386 kr/år (el: 4 386 kr/år) Angiven driftskostnad avser permanentboende. El avser hushållsel via Österlen Kraft nät del om 2838 kr/år samt Vattenfall rörlig el del 1548 kr/år, totalt 4386 kr/år. Säljaren har hemförsäkring i Länsförsäkringar till kostnad 1312 kr/år.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	18-0553-1-68-8
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,0651 %, andel av årsavgift 1,0651 %
INRE FOND:	6 257
BOSTADENS INDIREKTA	65 919 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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.
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB BRF Hågern i Simrishamn
NUVARANDE ÄGARE:	Armin Dannenberger
TILLTRÄDE:	Ca september 2025







ENTRÉ

Entré via Backgatan 23E och fortsatt upp till andra våningen. Ny säkerhetsdörr.

HALL

Hall central i bostaden med trägolv, flera garderober.

KÖK MED MATPLATS

Rymlig köksyta med plats för matbord. Funktionell förvaring i platsbyggd skåpsinredning. Köksinredning med klassiska skjutdörrar känns retrorätt. Maskinell utrustning är extra bred spishäll samt varmluftsugn, kolfilterfläkt och kyl med frysdel. Plastmatta på golv. Utgång till balkong.

BALKONG

Rymlig balkong med glas på kortsidorna. Utmärkt med väderstreck åt väster som ger sol under dag och kväll på balkong.

VARDAGSRUM

Detta rum blir kombinerat vardags- och sovrum, parkettgolv. Kanske väljer du att sätta upp en vägg och få ett sovalkov, annars fungerar det ju utmärkt med bäddsoffa.

WC INKL DUSCH

Helkaklat våtrum, helt nytt från 2007 när föreningen utförde stambyte. Handfat, vägghängd wc, handdukstork och duschhörna. Golvvärme elslingor.

ÖVRIG GOD INFORMATION

I källare finns två förråd som tillhör bostaden, ett sedvanligt förråd och ett matkällarförråd. Föreningen har skapat en trevlig grönskande utemiljö med uteplatser och pergola som får nyttjas av medlemmarna. Parkeringsplats och garage finns i föreningen att hyra enligt kösystem. Entrédörr med porttelefon. Övernattningsrum möjligt att hyra. Cykelförråd, barnvagnsrum, hobbyrum. Tvättstugor i källarplan. Samlingslokal finns i huset. Invid föreningens hus ligger Jonebergsparken. En grönskande park med damm, lekplats och utegym.



FÖRENING:	HSB BRF Hägern i Simrishamn
BYGGÅR:	1962
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Marken är friköpt
UPPVÄRMNING:	Vattenburen värme via fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	72
ANTAL LOKALER:	6
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-03-16
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	65 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB BRF Hägern i Simrishamn. I föreningen finns 72 st lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Lokaler med hyresrätt 6 st. Garage 32 st och parkeringsplatser 29 st. De adresser som hör till föreningen är Backgatan A-H. Föreningen bildades år 1959 och marken är friköpt. En överlåtelseavgift tas ut om 1470 kr som betalas av säljaren. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 588 kr/pant. I föreningen finns en två tvättstugor belägna i källaren.
RENOVERINGAR:	2007 Stambyte och badrumsrenovering 2010 Tvättstugan renoverad 2013 Takomläggning väster 2014 Asfaltering och omläggning trädgård väster 2015 Nya källarlampor, ny ytterbelysning och byte av värmväxlare i värmecentralen. 2017 Underhållsspolning av avloppsledningar 2018 OVK-besiktning och målning av källarfönster. 2021 Byte till säkerhetsdörrar i lägenheter och källarentré, anskaffande av inpasseringssystem och renoverade tak, fasader och nya portar på garagen. Föreningens grovtvättstuga har uppdaterats till en fullvärdig tvättstuga, därmed har föreningen nu två tvättstugor. Renovering av trädgårdsyta öst. 2022 Filmning av samtliga avlopps- och dagvattenledningar. Målning av samtliga järnräcken. Genomgång och uppdatering av föreningens skyddsrum. 2023 Slutfört renovering av skyddsrum, uppdaterat brandskyddet, kompletterat ventilation i kallgaragen. Planerade renoveringar: 2025 enligt underhållsplan: målning av trapphus. 2026 enligt underhållsplan: byte av dag- och spillvattenledningar i marken. Byte av dränering och relining av spillvatten bottenplatta.

2027 enligt underhållsplan: omläggning asfalt p-platser och baksida.

PARKERING:

I föreningen finns 29 utomhusparkeringsplatser och 32 garageplatser. Utomhusparkeringsplatserna kan hyras till en kostnad om cirka 75 kr/månad och garageplats kan hyras till en kostnad om cirka 250 kr/månad. Kösystem tillämpas. Finns även gratisparkering i närområdet.

TV OCH BREDBAND:

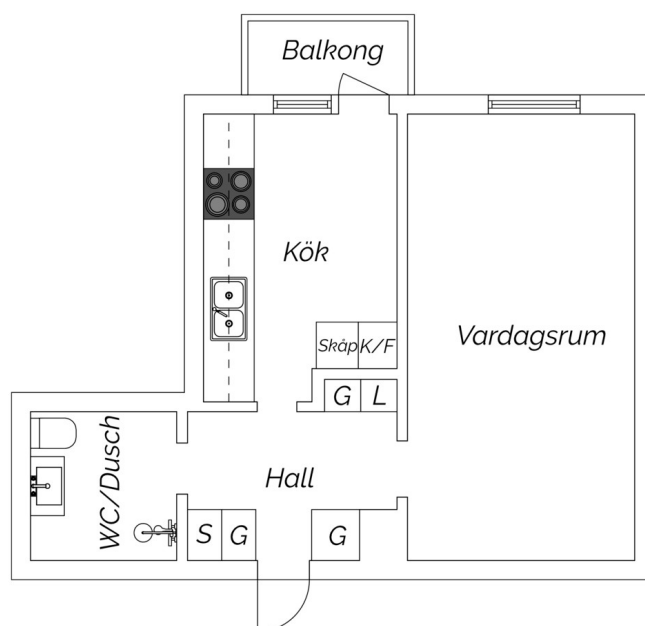
Kabel-TV.







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 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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 överläts 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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 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.

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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

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