KIVIK

ALEKÄRRSVÄGEN 6B



Erik Olsson



KIVIK

Inbjudande bostadsrätt med två balkonger och havsutsikt!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Vidsträckt utsikt - även havsutsikt
Högt och lugnt läge
Gavellägenhet med två balkonger
Genomgående planlösning

VÄLKOMMEN TILL ALEKÄRRSVÄGEN 6B

En högst unik och genomgående fräsch bostadsrätt i det vackra fiskeläget Kivik. Här finns något som är svårt att hitta på marknaden, en bostad med TVÅ balkonger, en med morgonsol och en med eftermiddag- och kvällssol, båda med generös havsutsikt. Gavellägenhet på andra våningen med fönster åt tre håll, ger ett härligt ljusflöde. Genomgående planlösning gör att bostaden upplevs större än sina 72 kvm. Bostaden har ett helkaklat badrum, fräscht kök och genomgående uppdaterade ytskikt, bara att flytta in och börja leva. Tidigare var detta en 3:a som idag är omgjord till en 2:a, önskas ett till sovrum är det möjligt att återställa. Lägenheten kan användas för fritids- såväl permanentboende. Två förråd tillhör, ett på vind och ett i källare. Fiber finns. Trädgård ingår och här finns uteplats. Även bilplats på föreningens tomt. Centralt läge i Kivik med närhet till all service som finns i byn. Lugnt kvarter och välskött förening ger ett tryggt och praktiskt boende.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Annika Månsson

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Alekärrsvägen 6B, 277 31 KIVIK
STORLEK:	72 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 719 kr/mån Hyran är sk varmhyra, dvs uppvärmning och vatten ingår i hyran. Gruppabonnemang på grundutbud av TV (1,2,4 & Kunskapskanalen) via fiber ingår. Hushållsel och bostadsrättsförsäkring samt ev internetabonnemang (via fiber) tillkommer hyran.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 937 kr/år (el: 4 173 kr/år, försäkring: 764 kr/år) Angiven driftskostnad avser permanentboende. Hyran är varmhyra.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	4
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 9,8806 %, andel av årsavgift 9,8779 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	272 235 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:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Gården
NUVARANDE ÄGARE:	Lotta Wide, Rolf Johansson
TILLTRÄDE:	Ca 15/10 eller enl ök





























RUMSBESKRIVNING

ALLMÄNT OM BOSTADEN
Välkommen till Bostadsrättsföreningen Gården i Kivik. Nu finns möjlighet att köpa en fin gavellägenhet på andra våningen. Ett lättskött och praktiskt boende att njuta av. Bostaden är genomgående fräsch och har flera detaljer som gör den än mer attraktiv. Högt och lugnt läge centralt i Kivik, havsutsikt från både lägenhet och de båda balkongerna vilket är ett extra plus! Den genomgående planlösningen med gavelläge ger lägenheten en fin ljus interiör.
Från lägenheten är det kort gångavstånd till torget, service, hamn och hav. Täta busskommunikationer genom Kivik.

HALL
Välkomnande och ljus hall med plats för avhängning. Liten klädkammare nås härifrån. Säkerhetsdörr är insatt.

SÄLLSKAPSRUM
Trivsamt sällskapsrum i fil, detta var tidigare två rum - idag ett öppet och luftigt rum som ger en fin känsla. Önskas planlösningen återställas är detta givetvis möjligt. Fina detaljer såsom framtagen tegelvägg och dubbeldörr till balkong. Ekparkettgolv. Utgång till de båda balkongerna, den ena med morgonsol och den andra med eftermiddag- och kvällssol, lyxigt och unikt! Vila blicken mot havet och hämta energi för dagens upplevelser.

BADRUM
Stilsäkert badrum från 2013. Helkaklat i tidlösa färger. Wc, handfat, handdukstork och dusch. Skönt med fönster som ger extra ljus.

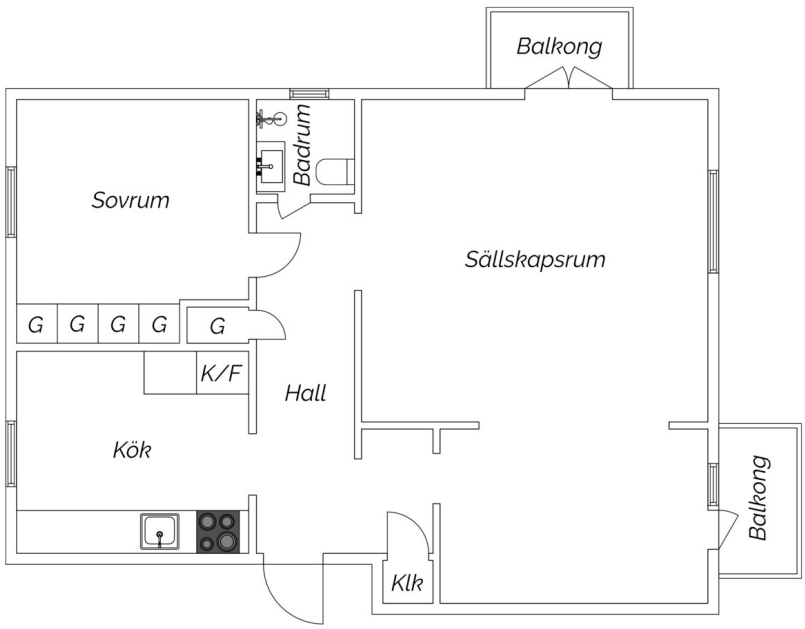
KÖK
Kök med fin matplats. Kök med ljus inredning och gott om skåpsförvaring. Nya bänkskivor och diskho. Maskinell utrustning är spis med häll, ugn, fläkt, diskmaskin samt kyl/frys kombiskåp Miele. Plastmatta med svartvitt-rutigt mönster.

SOVRUM
Sovrum med gott om garderobsförvaring, väggar målade i en grön lugn nyans. Parkettgolv.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Gården
BYGGÅR:	1954
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Vattenburen värme via luft/vattenvärmepump (2010). Oljepanna som komplement
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	15
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-02-04
ENERGIKLASS:	C
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen bestående av två hus med totalt 15 lägenheter varav 7 st 1 rok, 6 st 2 rok samt 2 st 3 rok inom fastigheten Simrishamn Mellby 91:9. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. Förråd finns både på vind och i källare. Tvättstuga och nytt torkrum finns i 6A. Garage finns och intresse anmäls till föreningen (kösystem). Medlemskap beviljas även om köparen önskar nyttja bostaden som fritidsboende. Hyreshöjning 2023-02-01 med 8%. Hyreshöjning 2025-01-01 med 5% Trivsam utemiljö/ trädgård tillhör och får gärna nyttjas av de boende. SBC handhar föreningens lägenhetsförteckning
RENOVERINGAR:	2023 målning garageportar och källarfönster. 2022 renoverades samtliga balkonger i föreningen. 2021 ny cykelbod 2020 ny del av värmepump 2018 ny värmepump 2017 relining av avloppsrör 2016 nya vattenledningar röda huset 2015 mur vid dubbelgarage 2016 nya vattenledningar gröna huset 2014 plåtbeklädnad skorstenar 2013 ny panna 2009 nya värmepumpar 1997 byte av fönster 1993-1994 byte av tak
PARKERING:	Parkering för medlemmar, ingår i hyran, finns på föreningens innergård/tomt.
TV OCH BREDBAND:	Fiber finns inkopplat i fastigheterna och i lägenheterna.

PLANRITNING



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