

JÄGAREGATAN 18B

GÄRSNÄS



Erik Olsson



GÄRSNÄS

Bekvämt och
välplanerat på
markplan med
underbar trädgård

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Marklägenhet med fritt läge
Helkaklat badrum
Lugn återvändsgata
Vinterbonat uterum

VÄLKOMMEN TILL JÄGAREGATAN 18B

Att bo i markplan är eftertraktat, likaså byn Gårsnäs. Här bor man bekvämt och välplanerat i markplan med fin genomgående villakänsla. Läget är fritt och härligt på lugn återvändsgata precis i utkanten av byn. Området är lugnt och barnvänligt med stort grönområde precis inpå knuten. Vacker utsikt över fria vidder och i horisonten skymtar Glimmingehus. Planlösningen är väldisponerad med välutrustat kök, stort sällskapsrum fint ljusinsläpp och utgång till vinterbonat uterum, två sovrum, behändig tvättstuga, helkaklat renoverat badrum och gott om förvaring. Trädgården är något alldeles extra, här kommer den trädgårdsintresserade trivas! Hög häck insynsskyddar tomten, ljuvliga syrener och nyansrika perenner pryder den härliga täppan. En härlig trädgård i sydväst läge att njuta av under dagens alla timmar: växthus, trädäck med markis och paviljong. Vidbyggt trädgårdsförråd för praktisk förvaring av trädgårdsredskapen. Bilen parkeras precis i närheten på föreningens asfalterade uppfart. Bostadsrätten har genomgått löpande renoveringar med bland annat delvis bytta fönster, som bidrar till förmånligare energikostnad, nytt badrum och gediget arbete med att anlägga trädgård.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Amanda Björk

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Jägaregatan 18B, 27261 GÄRSNÄS
STORLEK:	75 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 423 kr/mån I månadsavgiften ingår sophämtning, yttre underhåll, service på värmepump, ev. behov av avloppsspolning. Fiber finns indraget men inga tjänster ingår i avgiften. En parkeringsplats ingår. Höjning med 2% 1 januari 2025 och 2% 1 juli 2025.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 21 749 kr/år (el: 20 377 kr/år, försäkring: 1 372 kr/år)
ANDELSTAL:	Andel i förening 8 %, andel av årsavgift 8 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	258 250 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är inte pantsatt
VÅNING:	1 av 1
HISS:	Nej
FÖRENING:	BRF Hortensia Nr 3
NUVARANDE ÄGARE:	Jan Ekstrand, Ylva Ekstrand











18B





ENTRÉ

Välkommen in!
Avhängningsmöjligheter. Härifrån nås kök,
vardagsrum och kontor.

KÖK

Gediget kök med bra arbetsytor och gott om
förvaring i köksskåp och lådor. Maskinell
utrustning är kyl (2024), frys (2024), spis, spisfläkt
och diskmaskin. Plats för matbord intill fönstret.

VARDAGSRUM

Här har man öppnat upp och ändrat planlösning,
extra plus för treglasfönster. Ett väl tilltaget rum
med härligt ljusinsläpp. Plats för matgrupp såväl
som soffa!

SOVRUM

Gott om plats för förvaring och dubbelsäng.

KONTOR

Mindre rum i anslutning till entrén. Perfekt som
kontor, gästrum eller barnum.

UTERUM

Bostaden tillförs ett extra härligt vinterbonat rum
på ca 15kvm. Fin utsikt över den välskötta
blomstrande trädgården. Glasad altandörr ut till
trädäck med eldriven markis samt ombonad läad
uteplats med berså känsla.

BADRUM

Helkaklat med dusch, wc och handfat i kommod.

TVÄTTSTUGA

Behändig tvättstuga med tvättpelare: torktumlare
(2024) & tvättmaskin. Grovvask och förvaring.

UTEMILJÖ

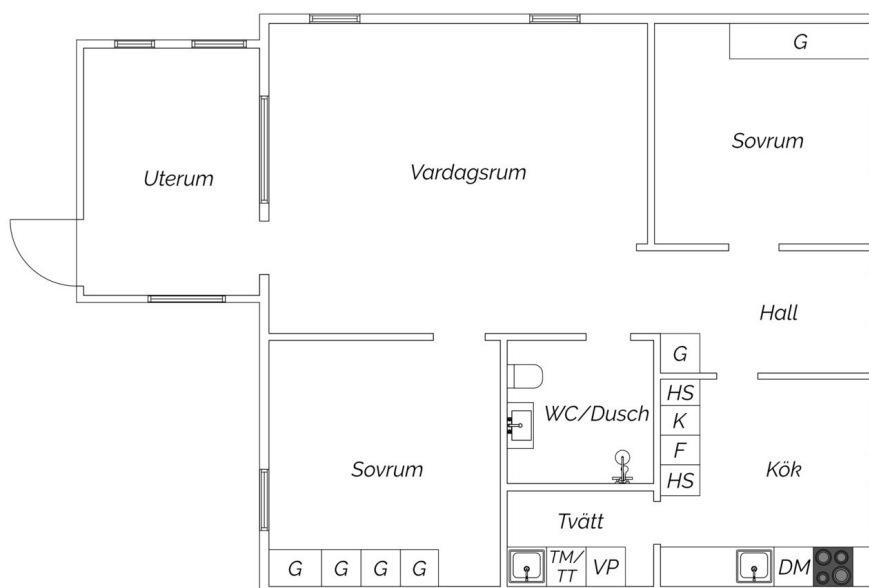
Väl tilltagen trädgårdstomt i sydväst läge med
insynsskyddande häck och flera härliga uteplatser
att njuta av. Här har man investerat mycket tid och
lagt fokus på att skapa en mycket tilltalande miljö:
uteplats intill huset, friliggande trädäck med
paviljong och ett kärt växthus för odling eller att

flytta in i under de regniga dagarna. Vidbyggt
förråd på bostadshuset för praktiskt förvaring av
trädgårdsredskapen.

RENOVERINGAR

FÖRENING:	BRF Hortensia Nr 3
BYGGÅR:	1991
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Vattenburet via frånluftspump med elpatron
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	10
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2015-09-09
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	55 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningens verksamhet består i att föreningens fastighet, Hortensia 3 i Gårsnäs, upplåta och förvalta fastighetens 5 bostadshus med bostadsrätt. Totalt finns det 10 lägenheter (4 på 110 kvm, 4 på 75 kvm och 2 på 104 kvm). Föreningen har sitt säte i Simrishamn Kommun. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 7.034.000:- varav byggnader utgör 6.088.000:- och mark 946.000:-. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen. Styrelsen har vid årets slut 2023 följande sammansättning: Jenny Björklund, ordförande Eskil Hansson, ledamot Johan Rosenbladh, ledamot Teresia Pamp Mårtensson, ledamot Gunnar Christiansson, ledamot Linn Sjöholm, revisor En lägenhet har bytt ägare under räkenskapsåret 2023.
RENOVERINGAR:	Föreningen har bytt tak på en av byggnaderna och ökat på låneskulden för att bemöta framtida underhåll. Löpande byte av tak, ett gjort ifjol och ett planerat i höst.
PARKERING:	Till varje lägenhet hör en parkeringsplats.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 mäkla-

ren 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 M.M.

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, tex. 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 BOSTADSRÄTTEN 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. 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 tillträdesdatum. 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