FORSVÄGEN 11

HAMMERÖ





HAMMERÖ

Gaveltvå med renoverat badrum och söderbalkong

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Gavellägenhet
Högst upp i huset
Balkong i söderläge
Stambytt

VÄLKOMMEN TILL FORSVÄGEN 11

Högst upp i huset ligger denna trevliga gavellägenhet med balkong i söderläge. Här bor du centralt med gångavstånd till allt som behövs för en bekväm vardag. Bostaden är stambytt med renoverat badrum och kök.
På tredje våning ligger denna ljusa och stilrena tvåa som präglas av härliga ljusinsläpp från stora fönsterpartier. Vardagsrummet flödar i ljus med grönskande omgivningar utanför fönstren. Här finns plats för större soffgrupp och övrigt möblemang. Från vardagsrummet nås bostadens balkong som är en given plats under årets varma dagar. Balkongen är inredd med trall för extra komfort. Fastigheten har genomgått stambyte då både kök och badrum renoverats med moderna materialval. Köket bjuder på gott om arbetsytor och förvaringsutrymmen och här finns plats för ett större matbord. Badrummet är helkaklat och här finns vardagslyx i form av tvättmaskin. Förvaring finns i tillhörande källarförråd. För den bilburne finns tillhörande parkeringsplats. Lägenheten hör till en stabil HSB-förening med en mysig innergård med grillmöjligheter och boulebana. Föreningen har flera tvättstugor samt en föreningslokal att nyttja. Här bor du med gångavstånd till det mesta.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jenny Almqvist

070-842 56 06
jenny.almqvist@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Forsvägen 11, 434 43 KUNGSBACKA
STORLEK:	65,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	5243 kr/mån I avgiften ingår värme, parkeringsplats samt bostadsrättstillägg. En obligatorisk avgift om 189kr/mån tillkommer avseende bredband. El och vatten debiteras efter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 300 kr/år (el: 540 kr/år, va: 500 kr/år, försäkring: 1 260 kr/år) Driftkostnaderna är säljarnas uppgifter och kan komma att överskridas eller underskridas beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	83
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,7551 %, andel av årsavgift 0,7551 %
BOSTADENS INDIREKTA 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-01-09. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB BRF Rosen i Kungsbacka
NUVARANDE ÄGARE:	Oskar Koc
















BOSCH

RUMSBESKRIVNING

HALL
Grått klinkergolv och vita väggar. Belysning med dimmerfunktion. Bostaden är utrustad med säkerhetsdörr.

KÖK
Parkettgolv och vitmålade väggar. Köket är inrett med vit köksinredning och vitt kakel ovan bänkskivan i trä. Arbetsytorna belyses med infälld belysning. Den maskinella utrustningen består av kombinerad kyl/frys, keramisk häll, varmluftsugn, fläkt samt diskmaskin. Köket har gott om förvaringsutrymmen i fler skåp samt skafferi. Intill köket finns plats för ett matbord för cirka 6 personer.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vita väggar. Här finns gott om plats för soffgrupp och övrigt möblemang. Från vardagsrummet nås bostadens balkong.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar samt fondvägg i grått. Här finns plats för dubbelsäng, arbetsplats och övrigt möblemang. Belysning med dimmer.

BADRUM
Grått klinkergolv och helkaklade väggar i vitt. Här finns wc, handfat med kommod, spegelskåp samt dusch med vikbara glasdörrar. Badrummet är även utrustat med tvättmaskin (Bosch, 2019).

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd.

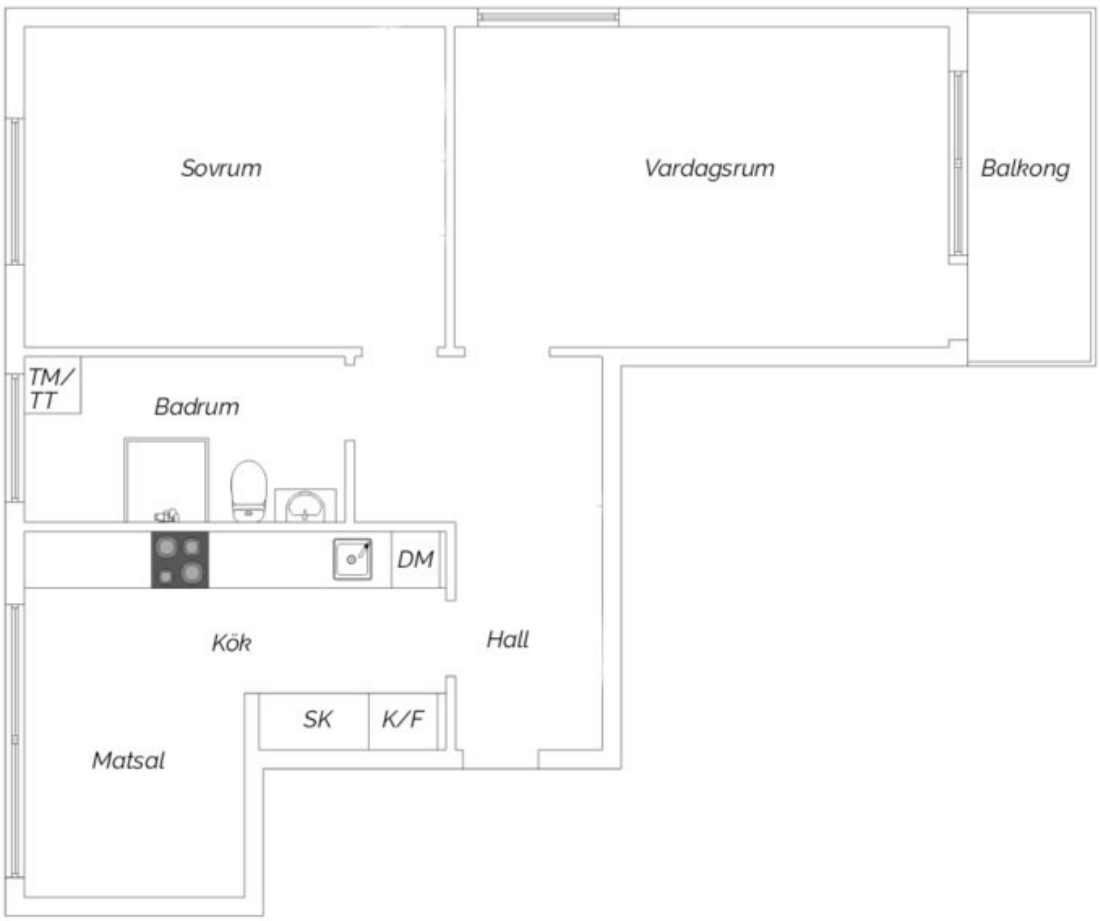
RENOVERINGAR
2019 Stamrenovering
2023 Bytt strömbrytare, spottar, bänkbelysning, satt in plejdsystem.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB BRF Rosen i Kungsbacka
BYGGÅR:	1972
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	124
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-11-02
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	99 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf HSB BRF Rosen i Kungsbacka. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen registrerades 1970. Föreningen köpte fastigheten 1971. Till föreningen hör adresserna: Forsvägen 3-33 Förvärvaren skall vara medlem i HSB innan den kan godkännas ett medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det tillkommer en medlemsavgift till HSB. Föreningen har en gemensam tvättstuga med 3 rum med 2st tvättmaskiner i varje, 3st torkrum, 2st torkskåp och 2st mangelrum. Cykelförråd och barnvagnsrum finns för varje hus. Föreningen har en gemensam innergård med grillplats, sittmöbler, lekplats och boulebana. Omgiven av grönskande vinbärsbuskar. Denna kallas Rosenhill. Medlemslokal med ett litet kök finns på Forsvägen 7A, denna kallas Rosenbad, och kan hyras av dig som medlem. Informationen om föreningen är hämtad från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta.
RENOVERINGAR:	2014-2015 Utfördes balkongrenovering och byte av fönster och altandörrar på samtliga lägenheter samt byte av entréportar och källardörr i trapphus utfördes. 2016 Renoverades fasad, tak och balkonger. Fönster och balkong räcken byttes ut. 2018 Gjordes en utbyggnad av parkeringen, asfaltering och nya parkeringsplatser byggdes. Utbyte av värmeväxlare. 2019 Utfördes stambyte 2019-2020 Byttes elledningar i samtliga lägenheter och i samtliga gemensamma utrymmen. 2021 Installerades laddstationer för elbilar. 2022 Byte av entrédörrar och lägenhetsdörrar då

	säkerhetsdörrar installerades. Samma år installerades passersystem. 2023 Byggdes miljöhus för återvinning. Solceller installerades på tak. 2024 Fasadrenovering av samtliga hus. Installation av nätverksdosa för fiber. 2025 Omplantering av samtliga rabatter. Stenläggning under balkongerna i hus G samt gavel 25 och 13. Föreningen följer en långtgående underhållsplan: 2026/2027 Innegården: asfaltering, cykelparkering mm 2026/2027 Målning av trapphusen 2026/2027 Byte värme kulvert
PARKERING:	Det finns tillgång till en parkering per lägenhet. I de flesta lägenheterna ingår parkeringen i månadsavgiften. Om parkeringsplatsen inte ingår i lägenheten så tillkommer en avgift på 312 kr / månad. Föreningen har 139 parkeringsplatser varav 18 st med laddstation (dessa kostar 200 kr/månad extra att hyra- (tillgång till laddplats finns i dagsläget 2025-07-01) Föreningen har även 10 gästparkeringar.
TV OCH BREDBAND:	TV, bredband och IP-telefoni via Telia. Hastighet 1000/1000 samt tv-paketet Lagom är ett obligatorisk tillägg till avgiften

PLANRITNING



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



erikolsson.se/bast-betalt

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.

Erik Olsson

Borgmästaregatan 10A 43432 Kungsbacka 077 155 10 00 mail@erikolsson.se