

FÖRLANDAVÄGEN 159

GÄLLINGE



Erik Olsson



GÄLLINGE

Familjärt tvåplanshus i lantlig idyll!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Gediget uterum
2-planshus i lantlig idyll.
Vacker utsikt över rapsfält
Skogen som närmsta granne

VÄLKOMMEN TILL FÖRLANDAVÄGEN 159

Detta gedigna två-planshus erbjuder en generös takhöjd och en välkomnande stor hall som leder dig in i ett hem fyllt av ljus och rymd. Med fyra stora sovrum och två rymliga badrum, varav det en är utrustat med både dusch och badkar, är komforten utmärkt. Hemmets hjärta är köket som bjuder på en imponerande köksö och som är i öppen planlösning till vardagsrummet där du gärna kopplar av framför den mysiga braskaminen och den vackra utsikten som följeslagare. Tack vare många fönster som släpper in ljus från alla väderstreck och en luftig atmosfär är detta en plats där du verkligen trivs i. Utan insyn kan du njuta av lugnet och avskildheten i den underbara utemiljön, där trädgården möter skogen i en harmonisk atmosfär. Trädgården är något alldeles extra, med olika nivåer som bjuder in till lek och avkoppling. Här finns gott om plats för barnen att utforska, leka i kojor eller en stor gräsmatta för lek och spel. Med stora altandäck i både väster och- söderläge och dessutom två generösa balkonger får du möjlighet att följa solens alla timmar och njuta av den fantastiska utsikten från flera vinklar.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Fanny Reuterfeldt

070-691 87 47
fanny.reuterfeldt@erikolsson.se

Erik Olsson



ADRESS:	Förlandavägen 159, 43975 Fjärås
UTGÅNGSPRIS:	4 750 000 kr
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Kungsbacka
OMRÅDE:	Gällinge
ANTAL RUM:	6 rum varav 4 sovrum
STORLEK:	200 kvm (taxeringsinformation)
BYGGNADSTYP:	2-plansvilla
TOMT:	1 822 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Gällinge-Skår 2:60
DRIFTSKOSTNADER:	ca 30 925 kr/år (uppvärmning: 7 886 kr/år, el: 5 880 kr/år, va: 6 000 kr/år, sotning: 1 000 kr/år, väg/samfällighet: 1 000 kr/år, renhållning: 2 952 kr/år, försäkring: 6 207 kr/år)
	Uppgifterna är säljarnas och kan komma att överskridas eller underskridas beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
FASTIGHETSAVGIFT/SKATT:	10 074 kr/år

BYGGÅR:	1992
TAXERINGSVÄRDE:	3 952 000 kr varav byggnadsvärde 3 097 000 kr, värdeår 1992, taxeringsår 2021
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 3 650 000 kr
SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Gemensamhetsanläggning: Kungsbacka Gällinge-Skår GA:1
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-05-09
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	53 (kWh/kvm och år)
FÖRSÄKRINGSBOLAG:	Länsförsäkringar
GRUNDLÄGGNING:	Betongplatta souterräng
STOMME:	Betong och trä
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Trä och puts
FÖNSTER:	3-glas
YTERTAK:	Sadeltak med betongpannor
VA:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Vattenburet värmesystem via bergvärmepump
VENTILATION:	FTX
UTEPLATS:	Soluppgång på husets framsida och solnedgång på husets baksida.
RENOVERINGAR:	RENOVERINGAR Tidigare ägare renoverade: 2009 Byte av fasad på södergavel 2010 Installeras bergvärme med vattenburna golvvärmeslingor i Entréplan 2010 Monteras FTX-system i bostaden 2013/14 Balkonger ombyggda 2015/16 Dränering förbättras vid garaget 2015/18 Renovering av badrum övre plan 2017 Kommunalt vatten och avlopp 2018 Köket renoveras 2019 Renovering badrum i övre plan Nuvarande ägare tillträdde 2021 2021 Målade om samtliga sovrum på nedre plan och i hall, vardagsrum och kök. 2022 Byte av altandörr 2022 Satte in pardörr i kök 2022 Läggs del av yttertaket om efter fuktskada. I samband med

detta byts 3st takstolar samt så monteras delvis ny
råspont,
papp och läkt samt så förseglas takpannor,
nockbandstätning,
fotplåtar, nya hängrännor/ stuprör samt vindskivor och
vattplåtar
monteras.

2023 Spolning av vattenanläggningen.

2023 Ny altan på baksida.

INTERNET/TV:

Fiber (öppen)

PARKERING:

Garage och parkering

ALLMÄNT OM OMRÅDET:

I Gällinge det nära till det mesta, närproducerade gårdar,
bageri, skogar som kryllar av svamp och skogsstigar som
lockar till härliga promenader och löprundor. För
pendlaren är motorvägen E6 bara tio minuter bort, och till
Kungsbacka tar man sig på en kvart med allt från stora
shoppingcenter till pittoreska caféer. Fjärås, med sitt
livliga samhälle, erbjuder allt från matbutiker till
vårdcentraler och fantastiska fritidsanläggningar. Där kan
man njuta av simhallen, sporthallen och ett imponerande
friluftsområde vid Fjärås Bräcka och Lygnern med sina
idylliska badplatser och cykelvägar som slingrar sig runt
sjön.

ENTRÉPLAN**HALL**

Ekparkett och ljusgrå/vita väggar. Plats för avhängning och förvaring finns i form av tre garderober.

SOVRUM 1

Ekparkett och gröna väggar. Plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang.

SOVRUM 2

Ekparkett och ljusgrå väggar. Plats för enkelsäng med sängbord. Förvaring i form av fristående garderob.

SOVRUM 3

Laminatgolv och vita väggar. Plats för enkelsäng med sängbord.

BADRUM 1

Klinkergolv med underliggande golvvärme och halvkaklade väggar. Badrummet är utrustat med wc, handfat, förvaringsskåp och duschkabin.

KÖK

Pergogolv, gråblå väggar och i taket sitter dimbara spotlights.

Köksinredning från IKEA i svart utförande. Ovanför arbetsbänken, som är en svart laminatskiva, sitter vitt kakel i form av stänkskydd och spotlights.

Köket är utrustat med induktionshäll, inbyggd varmuugn, inbyggd mikro, fläkt, kyl (2023) och frys (2023) i fullhöjd samt diskmaskin. Matplats intill för cirka 10 personer.

TVÄTTSTUGA

Tvättstugan är utrustad med tvättmaskin, torktumlare och flera förvaringsskåp.

ÖVRE PLAN**VARDAGSRUM**

Ljusgrått laminatgolv. I vardagsrummet finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang och TV-möbel. En värmande braskamin samt ett platsbyggt skrivbord.

BADRUM 2

Grå plastmatta med underliggande golvvärme (el), ljusgrå-beige våtrumstapet och dimbara spotlights i taket. Badrummet är utrustat med wc, handfat med kommod, väggspegel, förvaringsskåp, dusch med takdusch och badkar samt handdukstork.

SOVRUM 4

Heltäckningsmatta och blommigt tapetserade väggar. Plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Förvaring i form av skjutsdörrsgarderob.

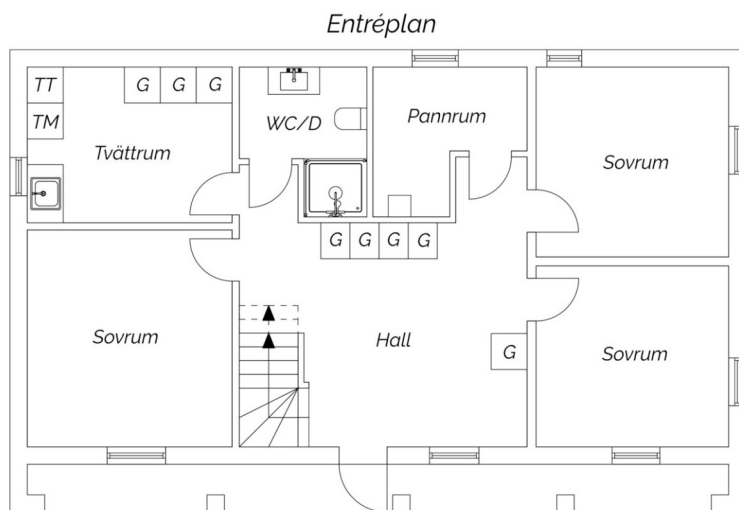
BARDEL

Ljusgrått laminatgolv och tapetserade väggar. I rummet finns en platsbyggd bar med sittplatser intill.

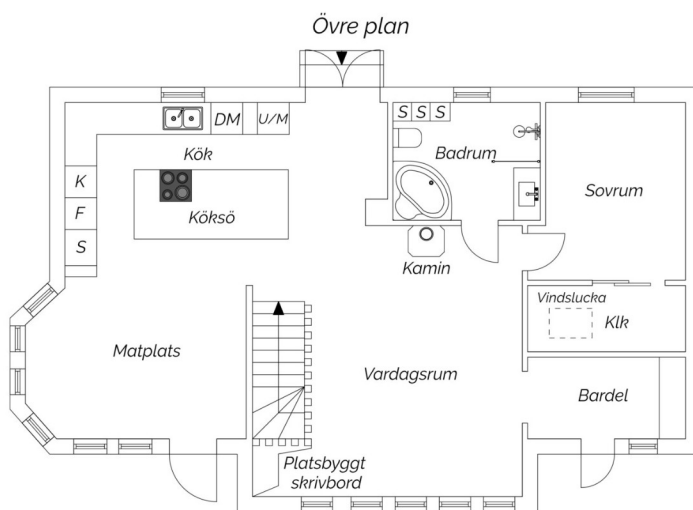
UTERUM

I uterummet finns både vatten och el.

PLANRITNING



PLANRITNING



Erik Olsson

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

























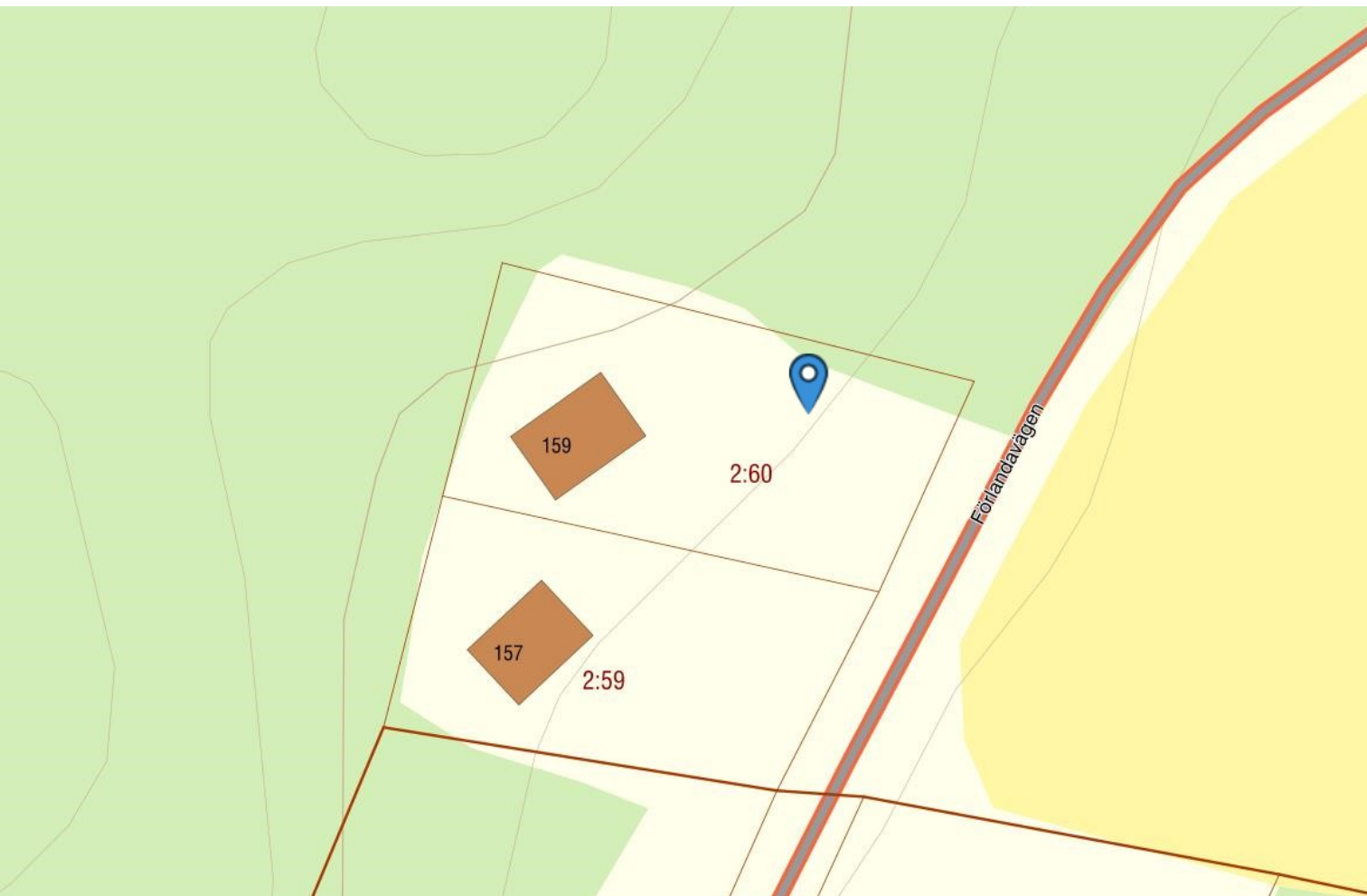














Erik Olsson

Köpet blir tryggare
om du värderar
din bostad

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 skalentlig. 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 expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. 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 ANSVARSFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt Jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med god kunnet 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 felet 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 uppmärksamats 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, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare 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

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 beaktar 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 köpargenomgång. 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 viktigt 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 ersättningsningar 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 konkurrent utsätta 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. Mäklar-företaget 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 mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

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