KURORTEN/KÅSA

KARL NORDSTRÖMS VÄG 19





KURORTEN/KÅSA

Magiskt havsnära boende i anrik kurortsmiljö

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Dubbla balkonger
Tre väderstreck
Soligt söderläge
Parkliknande trädgårdsmiljö

VÄLKOMMEN TILL KARL NORDSTRÖMS VÄG 19

Nu vi nöjet att presentera denna ljusa och välplanerade bostad belägen på näst högsta våning. Här erbjuds ett fantastiskt ljusinsläpp från tre väderstreck, dubbla balkonger och sociala ytor som bjuder in till umgänge.
Det nyligen renoverade köket ligger i öppen anslutning till vardagsrummet och skapar en modern och social planlösning. Från vardagsrummet nås bostadens två balkonger, en i österläge för långa sommarfrukostar samt en på motsatt sida i soligt sydvästläge.
Som granne har föreningen Varbergs Kusthotell med sin trevliga restaurangmiljö som erbjuder brunch och högklassig mat och spaupplevelser. Den nya, härliga uteserveringen för tankarna utomlands under sommarens varma månader.
Området är svårslaget för dig som uppskattar natur och hav. Njut av promenader runt Subbe fyr eller följ strandstråket söderut där sommarens liv och rörelse tar vid, med bad, surfare, restauranger och barer. Norrut leder den klassiska strandpromenaden vidare mot Varbergs fästning och stadskärnan. Längs vägen passerar du flera charmiga smultronställen - från Ankaret till klippor och badbryggor.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Frida Nilsson

070-744 66 40
frida.nilsson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Karl Nordströms väg 19, 432 53 Varberg
STORLEK:	114 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	7 450 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	8 113 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, ett grundutbud av TV-kanaler, bredband, IP-telefoni samt parkeringstillstånd och bostadsrättstillägget i hemförsäkringen samt ett bränsletillägg på 671 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 10 300 kr/år (el: 10 300 kr/år) Angiven kostnad är säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	111
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 1,75685 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	672 339 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 pantsatt, kontrollerat 2026-05-28. 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:	4 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Kurortsparken










Miele
Miele



























RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och väggar i mönstrade tapeter. Här finns plats för avhängning samt förvaring i två garderober.

KÖK
Parkettgolv och målade väggar i ljus kulör. Köksinredning i grått från HTH och arbetsbänk i marmor samt bänkbelysning ovan. Vitvarorna består av kyl och frys, integrerad diskmaskin, induktionshäll, köksfläkt samt inbyggnadsugn och mikro. Samtliga vitvaror är från Miele. Här finns matplats för ca 6 personer.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och målade väggar i ljus kulör. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. Härifrån nås även bostadens två balkonger.

SOVRUM 1
Parkettgolv och målade väggar i mörk kulör. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang.

SOVRUM 2
Parkettgolv samt klinkergolv med golvvärme och målade väggar. Rummet har byggts om till en walk-in-closet samt ett badrum. Här finns gott om förvaringsmöjligheter i skjutdörrsgarderober. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegel, dusch och handdukstork. I taket sitter dimbara spotlights.

SOVRUM 3
Parkettgolv och målade väggar i ljus kulör. Här får plats Här finns plats för enkelsäng med tillhörande möblemang samt skrivbord. Används idag som kontor och gästrum.

BADRUM
Mönstrat klinkergolv och helkaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp, tvättmaskin och torktumlare från Miele samt vägghängda förvaringsskåp.

RENOVERINGAR
2023 renoverades lägenheten med nytt HTH-kök inklusive samtliga vitvaror. Tvättstugan uppdaterades med nytt golv, tvättmaskin, torktumlare, WC, handfat och bidé. Samtliga golv i lägenheten byttes, nya garderober installerades i walk-in-closet och de vita innerdörrarna är nya.

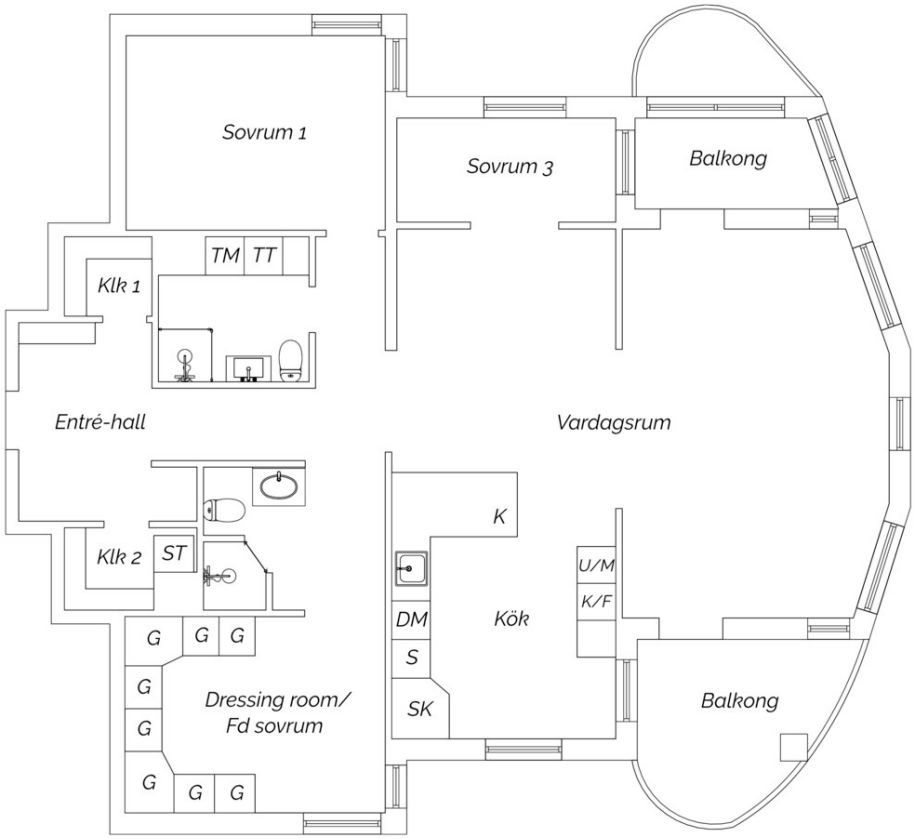
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Kurortsparken
BYGGÅR:	1993
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, det är tomträtt.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och värmepump-frånluft (el)
ANTAL LÄGENHETER:	71
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-10-03
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	82 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Kurortsparken köpte huset 1992. Föreningen bilades 1992. Till föreningen hör adresserna: Karl Nordströms väg 19-27 Tvättstugan är belägen i ett av gårdshusen och är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp samt en mangel. I föreningen finns även cykelrum, källsorteringsrum samt tennisbana. Föreningen förfogar över en underbar parkliknande gård i kurortsmiljö. Föreningen anordnar städdagar samt årsstämmor. Som boende i föreningen har ni 25% grannrabatt på Kusthotellet SPA och restaurang (exkl. alkohol). Föreningen har cirka 25% av Kurortens Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen har det övergripande ansvaret för värme- och elförsörjning, VA-tjänster, renhållning, gatubelysning, brandlarm, styr- och övervakningssystem m.m. inom området. Genom samfällighetsföreningen förvaltas också de gemensamma grön- och parkområdena, allt för en vacker och välskött boendemiljö. Föreningen planerar att sammanställa en Miljö- och klimatpolicy. 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. Senaste datum för kontroll: 2025-04-15.
RENOVERINGAR:	2009-2010 fick fastigheten fiberanslutning och dragning av fastighetsnät. Under samma år gjordes även hissrenovering. 2010 renoverades räcken till samtliga taklägenheter. Under samma år utfördes viss renovering av trapphus. 2011 lagades takrännehörnen. Under samma år installerades även tidsstyrning av tvättstugans maskiner. 2011-2012 installerades ny styrning av värmesystem. 2012 byttes samtliga portlås, delar av garage målades och hörnplåt på tak byttes. Under samma år målades balkonger. 2013 utfördes underhåll av tvättstugan, skärmtak över

höghusens entréer och husets mur målades. Under samma år renoverades lekplatsen och nyinstallation gjordes av portkoder och porttelefoner. Dessutom gjordes byte av termostathuvuden, renoveringsarbete i värmecentralen samt installation av elementfläktar i lägenheterna högst upp i höghusen.
2014 spolades tre höghustak samt hissinspektion gjordes. Under samma år gjordes en OVK-besiktning samt byte av ventilationsfläktar på höghusens tak.
2015 utfördes fasadtvätt, målning av låghusens tak samt byte av takterrassernas golv. Under samma år gjordes även en uppgradering av trapphusbelysningen samt vegetationsröjning.
2016 byttes hängrännor
2017 genomfördes ombyggnad samt besiktning av garagetak, målning av garage, byte av panel och målning av balkongfronter. Samma år besiktigades och renoverades taken på höghusen som kompletteringsmålades.
2018 genomfördes radonmätning med bra resultat samt renovering av trapphusen (målning av väggar, nya linoleummattor, ny belysning). Gemensam grillplats invigdes och en vegetationsplan för skötsel av förenings grönytor upprättades.
2019 målning av låghustaken utförd.
2019-2020 utfördes modernisering av föreningens hissar.
2020 målades återvinningsrummet och 8 laddstolpar för elbilar sattes upp. Parken renoverades (upprustning av gatubelysningen, nya häckar, träd samt gräsmatta) och återvinningsrummet målades. Modernisering av hissar i 25:an och 27:an genomfördes. Bättringsmålning av murar i markplan utfördes.
2021 utfördes OVK samt rensning av ventilationskanaler. Ny mangel sattes in i tvättstugan.
2022 tvätt och algbehandling av hög- och låghustak, murar utfördes.
2023 utfördes reparation och målning av murar låghus samt målning av kortsidor låghus. Byte av expansionskärl värmecentral. Täthetskontroll av borrhål värmesystem samt dess återvinningssystem.
2024 utfördes ett arbete med att installera anläggning för rening, avgasning av befintligt värmesystem så att förbättrad livslängd samt förbättrad värmekomfort erhålles i fastigheterna.
Föreningen utför bättringsmålning av balkongfriser och utvändiga fönsterbleck vid behov. Inga stora renoveringar är inplanerade de närmsta åren. Inga vidare beslut tagna i dagsläget.
Föreningen utför underhåll och renoveringar enligt

	underhållsplan som sträcker sig till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2024.
PARKERING:	Föreningen är medlemmar i en samfällighet där man kan få parkeringstillstånd i området. Kostnaden ingår i avgiften. Föreningen förfogar över 33 garageplatser. Plats i garage kan hyras till en kostnad om ca 600 kr/månad. Föreningen har 8 parkeringsplatser med laddstolpar för elbilar. Nuvarande kostnad är 4,50 kr/kWh och debiteras användaren direkt. Det är tillåtet för B-tillstånd att parkera runt parken. Se skyltning
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till TV och Internet via Telia (fiber). Nya routrar installerades 2023. I samband med detta ökade hastigheten till 500/500 Mbit/s.

PLANRITNING



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



erikolsson.se/underhand

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.

Norrgatan 3 43241 Varberg 0340-914 60 mail@erikolsson.se