



Tunnbindarvägen 11

Ljus välplanerad trea med två terrasser på omtäckta Kleven! Bostadsrätten ligger i söderläge på markplan med trivsamt utemiljö nära havet. Det är gångavstånd till baden på Kleven. Båtplats finns att hyra eller köpa vid bryggan utanför bostadsrätten.

3 VARAV 2 SOVRUM • 71 KVM BOAREA •
PRIS: KONTAKTA MÄKLARE

Smögen - Kleven

Nu har ni möjligheten att förvärva en ljus och välplanerad 3:a på 71 kvadratmeter i Brf Östra Hållö. Denna lägenhet är nybyggd från 2016 och ligger i söderläge med trivsamt och lugnt utemiljö nära havet. Med öppen planlösning mellan kök, matplats och vardagsrum skapas det en fin social atmosfär och bostadens hörnläge ger gott om ljusinsläpp. Från vardagsrummet mot söder har ni stora fönsterpartier och en skjutdörr till altanen, som ligger under tak. Vidare finns också två trivsamma sovrum varvid det ena har utgång till ytterligare en terrass mot öster. Här är den perfekta platsen för morgonkaffet och ni ser både Smögenbryggan och vidare ut mot syd/öst. Båda altanerna har trädäck och är fint avgränsade med blocksten i granit.

Området är välplanerat med hamnpromenad på brygga längs vattnet, stenläggningar i granit och fin gångbro som tar er vidare ut på Kleven. Med bostadsrätten finns det även möjlighet att hyra eller köpa båtplats med arrendeavtal på bryggan utanför. I fastigheten Västra Hållö finns omtyckta restaurang Musselbaren, om ni inte tar färjan över vattnet till Smögenbryggan för vidare mat och nöjen. Välkommet till ett boende som ger er hög livskvalité och tid att njuta av allt Sotenäset har att erbjuda.

Härligt soligt hörnläge
& två terasser



Eventuell bildtext kan man lägga här för att fylla ut ytan och bilda en helhet.









Stor umgängesyta & terass

TUNNBINDARVÄGEN 11





Terass under tak
förlänger kvällarna ute.





Hörnläget ger er två
terasser!

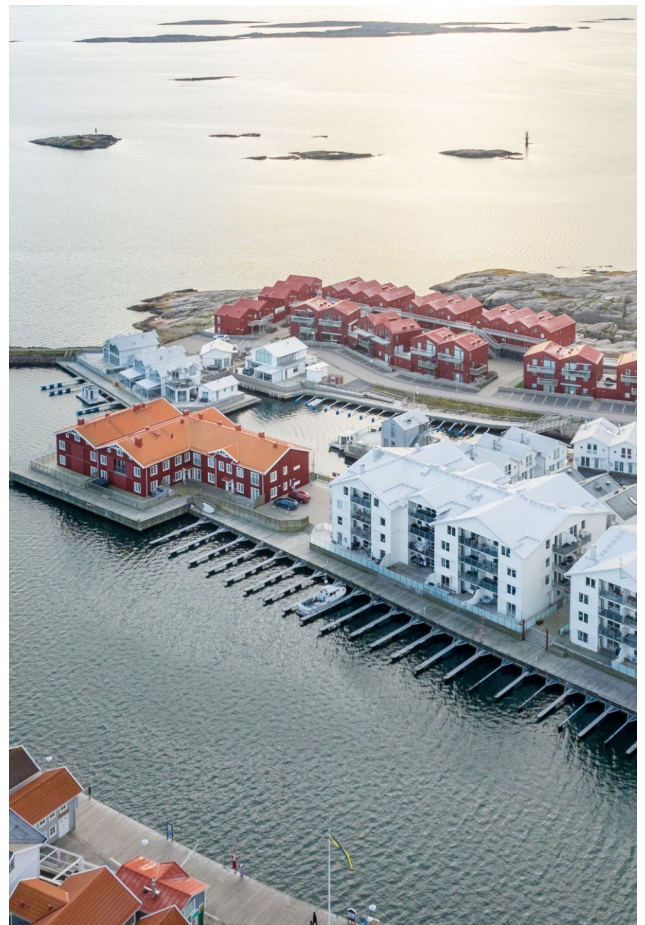




















Lägenheten

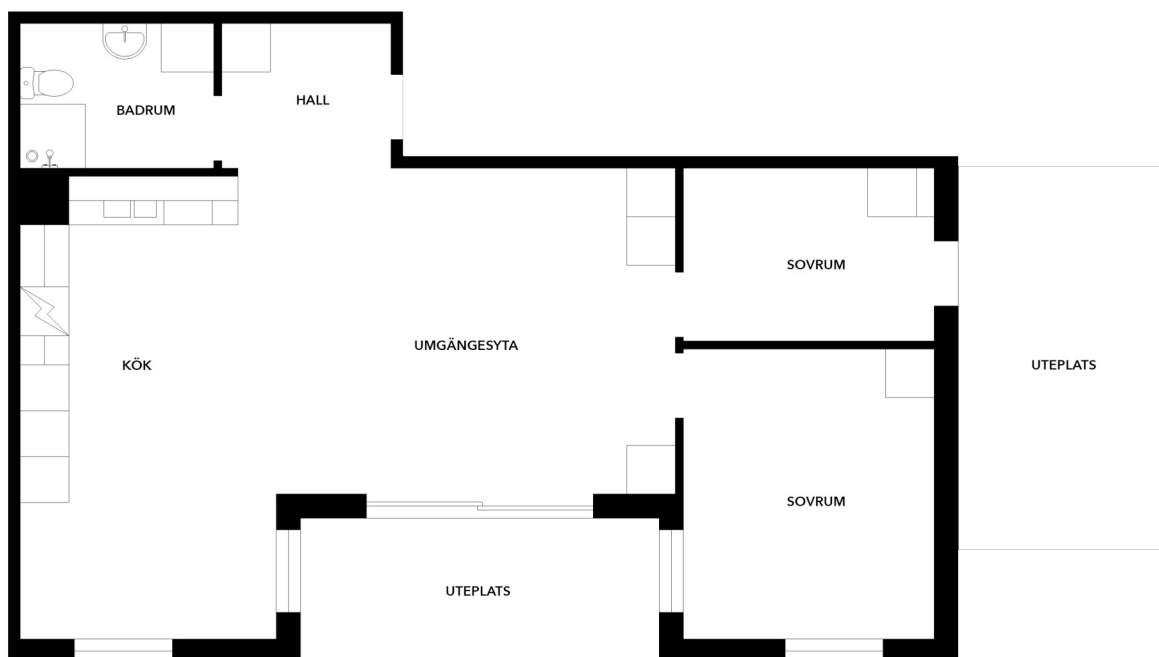
ADRESS:	Tunnbindarvägen 11 45651 SMÖGEN
STORLEK:	Boarea 71 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 varav 2 sovrum
PRIS/BUD:	4 200 000 SEK
MÅNADSAVGIFT:	4 646 kr/mån Höjning var i januari 2024, ingen annan höjning är annonserad.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 878 kr/år (el: 7 878 kr/år, försäkring: 1 000 kr/år) I månadsavgiften ingår vatten, hushållssopor, förråd i garaget samt uppvärmning exklusive hushållsel. Bostadsrätten har varit uthyrd under 2023 varvid elpris och hemförsäkring baseras på genomsnittspris från konsument.se samt konsumenternas energimarknadsbyrå. Hyresgäst har betalat hushållsel (2073 kwh/år) bostadsrättsförsäkring med bostadsrättstillägg. Era framtida faktiska kostnader beror på hur bostaden brukas, antal boende och val av avtal.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	212
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,3577 %, andel av årsavgift 3,35783 %
BOSTADENS INDIREKTA	697 560 kr
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.
VÅNINGSPLAN:	1 av 4
HISS:	Ja
FÖRRÅD:	Ja i parkeringshuset
RENOVERINGAR:	Fastigheten fasad målas 2023/2024
TILLTRÄDE:	Hyresgäst har en månads uppsägning. Efter detta enligt överenskommelse

Föreningen

FÖRENING:	Brf Östra Hållö
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL	33
BOSTADSRÄTTER:	
PARKERING:	I parkeringshus, separat hyresavtal tecknas mellan bostadsrättsinnehavare och Klevenparken AB, kontakta styrelsen.
TV OCH BREDBAND:	Fiber, kanalpaket bas
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt ?
GEMENSAMMA	
UTRYMMEN:	Trapphus, förråd vid entré och soprum
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	525 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	1 313 kr
BYGGÅR:	2016
UPPVÄRMNING:	Bergvärme med vattenburna element. Elektrisk golvvärme i badrum.
VENTILATION:	FTX - Mekanisk till-frånluft med återvinning
RENOVERINGAR:	Se årsredovisning







PRINCIPRITNING MED RESERVATION FÖR AVVIKELSER
©2023 EKLUND STOCKHOLM NEW YORK

Planritning

Med reservation för avvikelser

TUNNBINDARVÄGEN 11

Fastighetskarta

Med reservation för avvikelser

TUNNBINDARVÄGEN 11



OMRÅDE

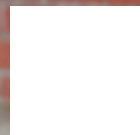
Smögen

Tunnbindarvägen 11 ligger näst längst ut vid havet mitt emot Smögenbryggan. Flera bad och stråk att stöva på finns på gångavstånd så på morgonen är det bara att ta på sig badrocken och ta med morgonkaffet ner till badet. På Kleven är det lätt att njuta av det fantastiska läget och det är underbart att ha Musselbarens breda utbud av mat och dryck i grannhuset och närområdet med de vackra klipporna runt hörnet. Annars tar ni enkelt turboåten över vattnet till Smögenbryggan. Överfarten till Smögenbryggan med Zitabåten köper man säsongskort till.

Vill du veta mer
om bostaden?

Stina Behrman
REG. FASTIGHETSMÄKLARE

070-617 00 56
stina.behrman@rc.se



Allmän och viktig information

Residence Christie's förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 Residence Christie's är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Residence Christie's genomför ingen egen uppmätning av boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelse kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads kalkyl 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 Residence Christie's. 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 Residence Christie's 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 Residence Christie's 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 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något 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, 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 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 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 Residence Christie's s personuppgiftspolicy. Läs mer på rc.se/integritetspolicy/. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's 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

Residence Christie's 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. Mäklarfirmataget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

