

PEDER SKRIVARES VÄG 16

SÖDER



*Erik Olsson*



SÖDER

# Ljuvlig lägenhet på attraktiv adress

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)



BOSTADENS BÄSTA



Genomtänkt och tidlös arkitektur  
Havsglimt  
Attraktiv adress  
Gavelläge



# VÄLKOMMEN TILL PEDER SKRIVARES VÄG 16

I södra centrum på ett eftertraktat läge uppfördes 2018 denna vackra och dessutom prisbelönta byggnad. Dess arkitektoniska uttryck anknyter till närliggande Södra villastadens sekelskifteskarakteristik och man har sneplat på den gamla trähustraditionen från historiska stadsdelen Platsarna. Huset är uppfört i tre plan med brant takfall, vackra fönster och gedigna materialval. Lägenheten håller en mycket hög standard med platsbyggt Himlekök, penselmålat i en varmgrå ton, och bänkskiva i marmor från Kungälv natursten. Det är genomgående enstavsparkett i ek samt golvvärme i hela lägenheten. Här finns detaljer som flirtar med förra sekelskiftet såsom hålkäls-taklister och höga golvsocklar med skurklossar, djupa fönstersmygar och vackra snickerier - allt platsmålat. I hemmet finns även en ljuvlig balkong från vilken ni har en glimt av det glittrande Västerhavet. I avgiften ingår parkeringsplats. Det är förberett för laddstolpe. På Peder Skrivares väg bor man i trivsamma och lugna kvarter på behagligt flanöravstånd från centrumkärnan och torget.



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Frida Nilsson*

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

*Erik Olsson*



|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ADRESS:</b>               | Peder Skrivares Väg 16, 43244 VARBERG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>STORLEK:</b>              | 51,9 kvm (föreningens information)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>ANTAL RUM:</b>            | 2 rum och kök                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>OBJEKTYP:</b>             | Lägenhet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>UPPLÅTELSEFORM:</b>       | Bostadsrätt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>UTGÅNGSPRIS:</b>          | 3 850 000 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>MÅNADSAVGIFT:</b>         | <p>3 967 kr/mån</p> <p>I månadsavgiften ingår parkeringsplats.</p> <p>Värme- och vattenförbrukning mäts separat för varje enskild lägenhet och preliminär-debiteras samt betalas i förskott tillsammans med avgiften. Den avräknas halvårsvis. Preliminär avgift första halvåret 2024 är 800 kr/månad. Om förbrukningen varit lägre så får bostadsrättsinnehavaren återbäring och vice versa.</p>                                                                                                                                                             |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>      | <p>ca 19 052 kr/år (uppvärmning: 9 600 kr/år, el: 6 000 kr/år, försäkring: 3 452 kr/år)</p> <p>Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.</p> <p>Värme- och vattenförbrukning mäts separat för varje enskild lägenhet och preliminär-debiteras samt betalas i förskott tillsammans med avgiften. Den avräknas halvårsvis. Preliminär avgift första halvåret 2024 är 800 kr/månad. Om förbrukningen varit lägre så får bostadsrättsinnehavaren återbäring och vice versa.</p> |
| <b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b> | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ANDELSTAL:</b>            | Andel i förening 6,93 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>BOSTADENS INDIREKTA</b>   | 699 346 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>NETTOSKULDSÄTTNING:</b>   | <p>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.</p>                                                                                                                                                                   |
| <b>PANTSÄTTNING:</b>         | Bostaden är inte pantsatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>VÅNING:</b>               | 2 av 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>HISS:</b>                 | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>FÖRENING:</b>             | Brf Skrivaren i Varberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>TILLTRÄDE:</b>            | Enligt överenskommelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |













































**HALL**

Grått klinkergolv och ljusgrå väggar med mörkgrå lister. Plats för klädhängare och förvaring i inbyggd garderob. I taket sitter infällda downlights.

**KÖK**

Enstavsparkett i ek och ljusa väggar med mörka lister. Platsbyggt Himlekök i varm gråton och bänkskiva i carraramarmor från Kungälv natursten. Köket är utrustat med induktionshäll, fläkt, inbyggd ugn, inbyggd mikro och integrerad diskmaskin. Samtliga vitvaror förutom kyl och frys (Miele) är från Gaggenau.

**ALLRUM**

Enstavsparkett i ek och ljusa väggar med mörka lister. Inbyggd förvaring. Plats för både matsalsmöbel och soffgrupp. Öppet mot kök och glasad dörr ut till balkong.

**SOVRUM**

Enstavsparkett i ek och grå väggar med mörka lister. Plats för dubbelsäng och arbetshörna. Förvaring i platsbyggda garderober från Himlekök.

**BADRUM**

Marmorerat klinkergolv och väggar klädda i vitt kakel. Här finns handfat med skåp, spegel med belysning, dusch med vikbara glasdörrar, tvättmaskin och torktumlare (Siemens), arbetsbänk, skåp och toalett.

**FÖRRÅD**

Lägenheten har tillgång till ett förråd i källaren.

**YTTERLIGARE FÖRDELAR MED BOSTADEN**

Balkong med utsikt  
Egen p-plats ingår  
Genomgående hög standard  
Högkvalitativa vitvaror  
Platsbyggd inredning  
Badrum med tvättutrustning  
Eget varmförråd i källaren  
Gångavstånd till centrum och havet



|                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| <b>FÖRENING:</b>            | Brf Skrivaren i Varberg          |
| <b>BYGGÅR:</b>              | 2018                             |
| <b>ÄKTA FÖRENING:</b>       | Ja                               |
| <b>ÄGER MARKEN:</b>         | Ja                               |
| <b>UPPVÄRMNING:</b>         | Fjärrvärme                       |
| <b>VENTILATION:</b>         | Mekanisk, typ FTX                |
| <b>ANTAL LÄGENHETER:</b>    | 10                               |
| <b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>   | ca 1 433 kr (betalas av köparen) |
| <b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b> | ca 573 kr                        |
| <b>ENERGIDEKLARATION:</b>   | Utförd 2021-03-04                |
| <b>ENERGIKLASS:</b>         | C                                |

**ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** Brf Skrivaren i Varberg köpte fastigheten 2018. Till föreningen hör adresserna: Peder Skrivares väg 16.

Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egna tvättutrustning. I föreningen finns även cykelparkering i garaget.

Föreningen höjde avgiften med 10% från och med 2024-02-01. Det finns planer på att höja avgiften ytterligare nästa år. Inga vidare beslut är tagna i dagsläget.

Gemensam gräsyta/uteplats med utemöbler och bänkar.

Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning.

Informationen ovan 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: 2024-08-21.

**RENOVERINGAR:**

2018 uppfördes huset

2019 utfördes radonmätning med godkänt resultat.

Inga större underhållsinsatser är planerade de närmsta åren.

Garantitiden är 5 år.

Föreningen följer underhållsplan som sträcker sig fram till 2029.

**PARKERING:**

I föreningen finns 10 parkeringsplatser en till varje lägenhet.

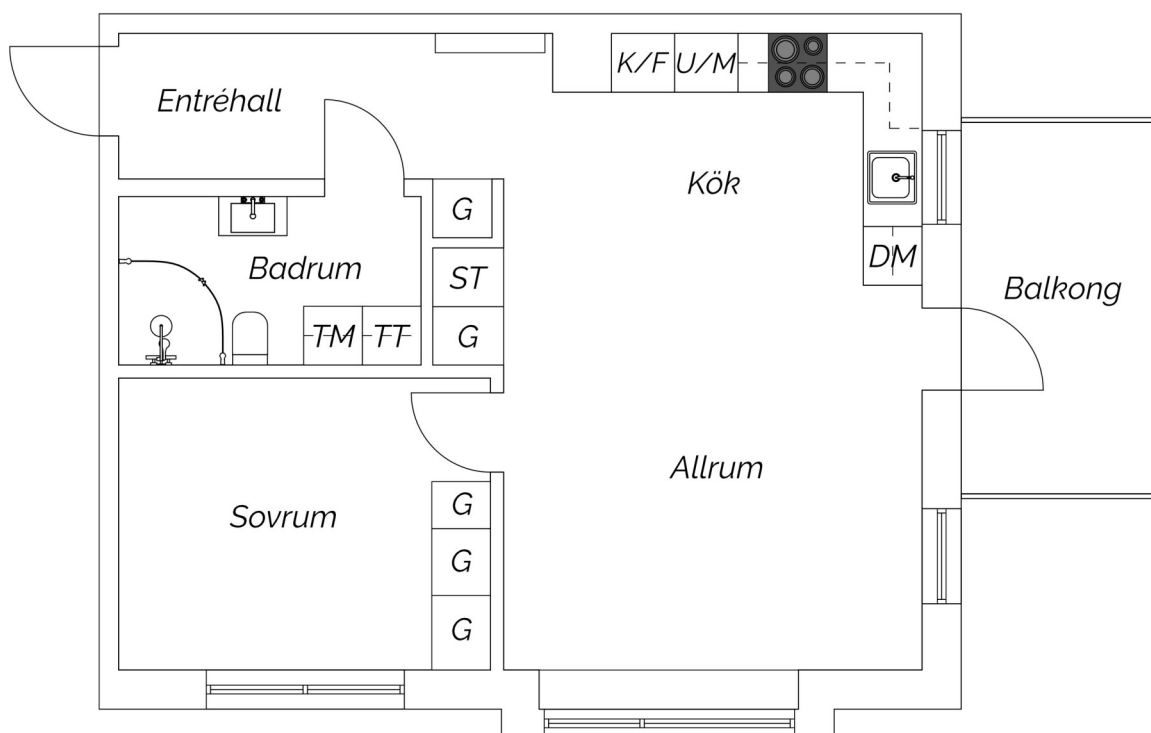
Kostnad för parkeringsplatsen ingår i avgiften. På de 6 parkeringsplatser med elbilsladdare tillkommer kostnad för förbrukad el. I föreningen finns även ett garage med 1 parkeringsplats (främst avsedd för funktionshindrade) samt plats för cykelparkering.

**TV OCH BREDBAND:**

Fiber är indraget. Innehavare tecknar eget avtal med Internet/TV-leverantör.

# 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 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 skalendig. 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](http://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](http://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*



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