HAMMERÖ

ÖRTAGÅRDSGATAN 24



Erik Olsson


HUGO SPRITZ
NEGRONI
APPUCCINO
Handbok i inredning och styling

HAMMERÖ

Ett hem där lägenhetens bekvämlighet möter villans frihetskänsla!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Totalrenoverat
Härliga ljusinsläpp
Öppen planlösning
Inglasat uterum

VÄLKOMMEN TILL ÖRTAGÅRDSGATAN 24

En totalrenoverad lägenhet som med sin genomtänkta planlösning, generösa ljusinsläpp och fantastiska utemiljö erbjuder en alldeles särskild villakänsla. Redan innanför dörren möts du av en modern och luftig känsla där kök och vardagsrum flyter samman. Det stilrena köket blir hemmets naturliga samlingspunkt och den generösa köksön bjuder in till härliga stunder tillsammans. Här kan middagen förberedas samtidigt som samtalen fortsätter runt köksön. Ljusinsläpp från flera väderstreck låter dagsljuset flöda genom bostaden och förstärker den redan luftiga känslan. Från vardagsrummet öppnar sig hemmet vidare mot det härliga inglasade uterummet. Via uterummet tar du dig vidare ut till altanen, som ligger insynsskyddat och rofyllt med skogen som närmaste granne. Som en extra bonus finns även en liten trädgård. Bostaden erbjuder två sovrum. Det större sovrummet erbjuder en lugn och ombonad känsla samt mycket goda förvaringsmöjligheter i en praktisk skjutdörrsgarderob. Det stilfullt renoverade badrummet håller en modern och tidlös standard och är dessutom utrustat med egen tvättmaskin och torkmöjlighet. Det här är verkligen ett hem som behöver upplevas på plats.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jenny Almqvist

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Örtagårdsgatan 24, 434 42 Kungsbacka
STORLEK:	78,2 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	6 351 kr/mån I månadsavgiften ingår: Värme, kall&varmvatten, garage, förråd, snöröjning, bredband 500Mbit, TV-Tele2Bas, ingen elnätsavgift endast förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 102 kr/år (el: 4 890 kr/år, försäkring: 212 kr/år) De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning samt levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	24
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,5494 %, andel av årsavgift 1,5494 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	638 472 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 2026-08-18. 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:	1 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Örtagården i Kungsbacka
NUVARANDE ÄGARE:	Joakim krantz
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse









RUMSBESKRIVNING

HALL
Klinker i grå terazzo och målade väggar.

KÖK
Vitlaserad ekparkett och ljusmålade väggar. Köksinredningen går i beige med stänkskydd och bänkskiva i komposit - Cesarstone Shitake. Den maskinella utrustningen består av kyl och frys i fullhöjd, mikro, diskmaskin, induktionshäll, varmluftsugn samt fläkt. Den praktiska köksön erbjuder extra förvaring och den öppna planlösningen ger plats åt ett matbord för upp till 10-12 personer.

VARDAGSRUM
Vitlaserad ekparkett och ljusmålade väggar. Rummet erbjuder plats för en soffgrupp med tillhörande möblemang och härifrån når man bostadens härliga uteplats.

BADRUM
Grått klinkergolv med golvvärme och helkaklade vita väggar. Här finns wc-stol, dusch med vikbara glasdörrar, spegel, handfat med kommod, ett förvaringsskåp samt tvättmaskin och torktumlare.

SOVRUM 1
Vitlaserad ekparkett och målade väggar samt en vägg med akustikpanel. Här finns plats för en dubbelsäng med tillhörande möblemang och gott om avhängning samt förvaring i två skjutdörrsgarderober.

SOVRUM 2
Vitlaserad ekparkett och målade väggar. Rummet erbjuder plats för en enkelsäng med tillhörande möblemang och gott om plats för avhängning i en fristående garderob.

RENOVERINGAR
2023 Nytt ekparkett i vardagsrum/kök, sovrum, förråd, gästrum
2023 Klinkergolv i hallen
2023 Ommålning i vardagsrum/kök, sovrum, förråd, gästrum, hall samt alla tak
2023 Öppnade upp planlösning/rivning av vägg
2023 Skjutdörrar framför garderob i sovrum
2023 Byte av kommod och handfat i badrum
2025 Byte och utbyggnad altan, både utomhus/ innerum samt ommålning uterum utvändigt
2025 Inköp av ny torktumlare och tvättmaskin
2026 Byte av duschsett/takdusch i badrum
2025 Ny kyl/frys
2026 Nytt kök, ny häll, ny diskmaskin, köksö och tillhörande bänkskiva/ stänkskydd
2026 Ommålning kök

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett förråd om ca 6 kvm på källarplan i föreningslokal.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Örtagården i Kungsbacka
BYGGÅR:	1990
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	57
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-01-15
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	129 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Örtagården i Kungsbacka är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 57 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt samt en samlingslokal (hyresrätt). Föreningen köpte fastigheten 1990. Föreningen har upprättat ett kollektivt bostadsrättstillägg vilket innebär att den enskilde medlemmen endast behöver teckna en hemförsäkring. Föreningen har också IMD-El vilket gör att föreningen tar de fasta kostnaderna för att inneha elabonnemang. Bostadsrättsinnehavaren betalar endast för elen den använder. Köparen ska betala en medlemsavgift till HSB. Till varje lägenhet/radhus i bottenplan finns det ett markutnyttjanderätt runt om lägenheten som lägenhetsinnehavaren har skyldighet att hålla i ordning. I området finns en kvartersgård belägen på Örtagårdsgatan 58 som kan hyras av medlemmar för aktiviteter samt för övernattning av medlemmars gäster. Kvartersgården inrymmer samlingslokal, expedition, tvättstuga med torkrum samt ett motionsrum med motionscykel, löpband samt crosstrainer och vikter. I källaren finns duschar, toalett och bastu. I källaren finns även möjlighet att förvara cykel. I föreningen finns ytterligare två cykelrum (kallförråd). Det finns även två soprum; ett för hushållssopor samt ett för källsortering. Föreningen anordnar gemensam höst och vårstädning. Vid renovering där byte av utrustning görs får inte utrustning som tillhör föreningen bytas ut, ex spisfläkt, ventilation, brandlarm etc. Informationen ovan är tagen 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 Ytterdörrarna samt låsen är utbytta.
2015 Alla garageportar byttes ut där automatisering installerats. Alla medlemmar fick således en fjärrkontroll till respektive garageport.
2017 Garagelängorna målades om.
2018 Stamspolning och renovering av spa-anläggning.
2019 Nya maskiner i tvättstugan, gjorde om återvinningsrummen
2020 Nytt varmlufts värmeskåp med låg energiförbrukning i tvättstugan. Bytte alla FTX-aggregat i hela området. Tvätt och ytbehandling av tak.
2021 Installation av laddpunkter för elbilar i alla garage. Målade och reparerade alla husfasader samt bytte ut alla hängrännor samt stuprör från dimensionen 10 cm till 16 cm för att kunna ta emot större vattenmängder i framtiden.
2023 Garagetaken målades om samt byten av alla förrådsdörrar i området.
2023/2024 Spolning av lägenheternas stammar
2024/2025 Gjort OVK-besiktningTecknat ett kollektivavtal för bredband upp till 500Mbit/sek
Garagedörrarna har genomgått årlig service
Ventilationskanalerna är rensade
Bytt filter i alla ventilationsaggregat
Planerade renoveringar:
2026/2027 OVK-besiktning samt rensning av ventilationskanalerna. Byte av vitvaror i kvartersgårdens kök. Byte av
flaggstång. Byte av övriga golv i kvartersgården, ej entré och kvarterslokal.
2027/2028 Målning av garagen.
2028/2029 Slamsugning av dagvattenbrunnar OVK-Besiktning Byte av cirkulationspump för vatten Byte av garagetaken med hängskivor
2029/2030 Tvätt och målning av takpannor på 13 fastigheter Ovk-besiktnin
2029 Målning av tvättstugan
Garageporten servas varje höst av VästSvenska Port.

PARKERING:

Till varje bostad ingår en garageplats som ingår i avgiften. Alla garageplatser har en egen laddare för el- eller hybridbil. Dessa kan även användas för att ladda elcyklar och elmopeder, samt fungerar även till motorvärmare och dammsugare. Föreningen äger också 15st.parkeringsplatser-HSB sköter uthyrningen och väntelistan är digital.

TV OCH BREDBAND:

Bredband med fiber 500/100mbit samt grundutbud för digital tv.

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