

VIOLGATAN 91

HÅLABÄCK



Erik Olsson



HÅLABÄCK

Renoverat radhus
med inglasat
uterum i ett
barnvänligt
område!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Totalrenoverat 2015
Inglasat uterum och solig balkong
Välplanerad planlösning
Garage ingår i samfälligheten

VÄLKOMMEN TILL VIOLGATAN 91

Välkommen till ett underbart renoverat radhus i ett eftertraktat området. När ni kliver in genom dörren möts ni av en generös och ljus hall som omedelbart ger ett varmt välkomnande. Härifrån nås det funktionella köket, perfekt designat för en enkel och bekväm vardag. Intill köket finner ni ett rymligt vardagsrum, där stora fönster skänker rikligt med dagsljus. Vardagsrummet har dessutom direktaccess till det inglasade uterummet där ni kan njuta av naturens skönhet året runt, oavsett väder. Det stora fönsterpartiet släpper in dagsljuset och förlänger vardagsrummet. Här kan ni njuta av frukostarna en tidig morgon eller koppla av med en bok. Från uterummet öppnar sig dörren ytterligare till en gräsmatta som sträcker sig utanför. Nedre planet avslutas med en klädkammare, ett praktiskt badrum och en separat tvättstuga. En trappa upp hittar ni ett ljust allrum, här finns också två rofyllda sovrum, vilka båda öppnar upp till en solig balkong. Övre plan har dessutom ett elegant och smakfullt helkaklat badrum. Detta radhus kombinerar funktion och stil i en harmonisk symfoni, allt beläget i ett populärt område med närhet till skolor, natur och centrala Kungsbackas utbud av service och nöjen.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Anna Johansson

072-973 52 37
anna.s.johansson@erikolsson.se

Erik Olsson



ENTRÉPLAN**HALL**

Klinkergolv med elburen golvvärme samt väggar målade i ljus kulör. Den inbjudande hallen har härligt ljusinsläpp samt gott om plats för avhängning. I taket sitter dimmbar spotlightsbelysning och ytterdörren är utrustad med Yale Doorman lås.

FÖRRÅD/ KLÄDKAMMARE

Från hallen har man direkt anslutning till en rymlig klädkammare med skjutdörrsgarderob för extra förvaring och dimmbar belysning. Laminatgolv och målade väggar.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och väggar målade i ljus kulör och i taket sitter dimmbar belysning. Rummet ger plats för en soffgrupp med tillhörande möblemang samt matsalsbord. Härifrån når man bostadens inglasade uterum.

KÖK

Laminatgolv med golvvärme och väggar målade i ljus kulör, köksinredningen går i vitt med vita skåpsluckor samt stänkskydd över en köksbänk i grå laminat. Den maskinella utrustningen består av en kombinerad kyl och frys (2015), inbyggd ugn (2015), inbyggd mikro (2015), integrerad diskmaskin (2015) samt fläkt (2015). Köket rymmer ett matbord för upp till 4 personer.

BADRUM 1

Våtrumsmatta och väggar klädda i våtrumstapet. Badrumsinredningen består av wc-stol, handfat med kommod, spegel samt dusch.

TVÄTTSTUGA

Våtrumsmatta och målade väggar i vitt. Tvättstugan är utrustad med tvättmaskin (2018) samt torktumlare (2018) och hyllor som ger extra förvaring.

ÖVRE PLAN**ALLRUM**

Parkettgolv och målade väggar. Utrymmet ger härliga ljusinsläpp från stora fönsterpartier samt erbjuder plats för en stor soffgrupp med tillhörande möblemang och en arbetsyta som i dagsläget används som kontor.

SOVRUM 1

Heltäckningsmatta och målade väggar samt en tapetserad fondvägg. Rummet erbjuder plats för en dubbelsäng med tillhörande möblemang och härifrån når man bostadens balkong.

SOVRUM 2

Parkettgolv och målade väggar. Här finns plats för en enkelsäng med tillhörande möblemang och förvaringen består av en fristående garderob. Även härifrån nås bostadens balkong.

KLÄDKAMMARE

Heltäckningsmatta och väggar målade i ljus kulör. Utrymmet är utrustat med hyllplan för maximal avhängning och förvaring.

BADRUM 2

Grått klinkergolv med golvvärme samt helkaklade vita väggar. Här finns wc-stol, handfat med kommod, spegel med spegelskåp, dusch med vikbara duschväggar i glas samt handdukstork. I taket sitter spotlight med dimmfunktion.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett förråd som nås från framsidan.













ADRESS:	Violgatan gl. 43446 Kungsbacka
BESIKTAD:	Nej
KOMMUN:	Kungsbacka
OMRÅDE:	Hålabäck
ANTAL RUM:	4 rum varav 2 sovrum
STORLEK:	123 kvm (taxeringsinformation)
BYGGNADSTYP:	Radhus
TOMT:	233 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Ingefäran 6
DRIFTSKOSTNADER:	ca 58 000kr/år (el: 5 000 kr/år, väg/samfällighet: 48 000 kr/år, försäkring: 5 000 kr/år. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt. I samfällighetsavgiften ingår: Fjärrvärme, värme, vatten, sopor, garage, skottning samt underhåll av gemensamma ytor. Förbrukning av hushållsel ca 2950 kWh år 2024
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	10 074 kr/år
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
NUVARANDE ÄGARE:	Marie Susanne Elfvorn









BYGGÅR:	1966
TAXERINGSVÄRDE:	4 140 000 kr varav byggnadsvärde 2 393 000 kr, värdeår 1966, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 326 000 kr
SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Gemensamhetsanläggning: Kungsbacka fikonet ga:1 ändamål: Garage och/eller parkering, Vägar, Vattenförsörjning, Elledning och/eller belysning, Avloppsanläggning, Kvartersanläggning, Värmeanläggning, Grönområden, Radio- TV och/eller tele Avtalsservitut Ledning mm Last: Avtalsservitut Ledning mm, 13-IM2-66/2015.1
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-05-20
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	95 (kWh/kvm och år)
FÖRSÄKRINGSBOLAG:	Trygghansa
PLANBESTÄMMELSER:	Tomtindelning (1966-05-18) Stadsplan (1966-03-21)
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund
STOMME:	Betong
FASAD:	Trä
FÖNSTER:	3-glas
YTTERTAK:	Papp
VA:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
UTEPLATS:	Balkong samt uteplats med inglasat uterum som erbjuder sol från morgon till kväll.
RENOVERINGAR:	RENOVERINGAR 2015 Totalrenovering av hela radhuset, kök, badrum, tvättstuga mm, nya radioatorer och ny el och vattenledningar och avstängningar, nya ventiler, nya golv 2016 Rostfritt trappräcke och handledare, markiser och invändiga solskydd 2018 Nya fönster och ny fasad, byggt ihop förråd med bostad med hall, klinker och golvvärme förråd med skjutdörrar platsbyggd garderob, ny tvätt och torktumlare, dusch i gästtoalett, renovering av badrum uppe med kakel och dusch samt ny inredning både uppe och gästtoalett och tvättstuga 2018 Byggt ihop förråd med bostaden

2022 Byggt uterum och anläggning av gräsmatta, staket och mur på baksidan samt altan och ny ränna

2023 Gjort om och stenlagt hela framsidan samt mur och staket och plantering

2015-2024 Renoverat allt, nya fönster och panel, nya badrum, nytt kök, golv och målning, uterum, staket och trädgård samt plattsättning framsida

INTERNET/TV:

TV och bredband via Telenor

PARKERING:

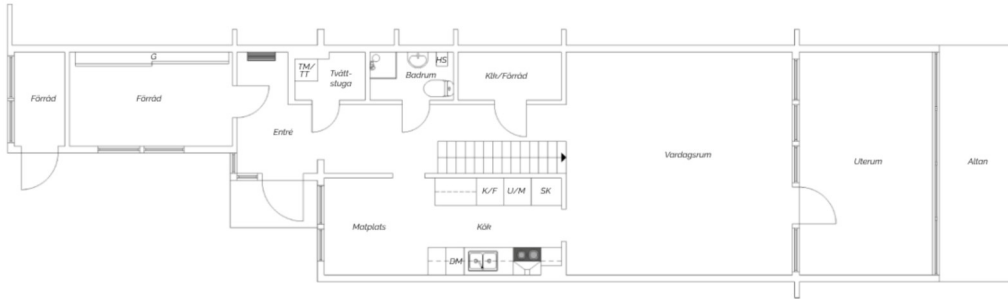
Bilen parkeras enkelt i garage. Gott om gästparkeringar finns.

ÖVRIGA BYGGNADER & TOMT: Förråd



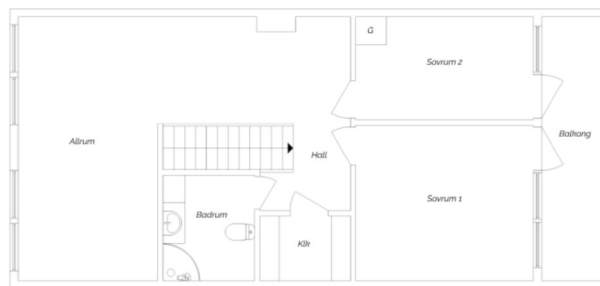
PLANRITNING

Entréplan



PLANRITNING

Övre plan



Erik Olsson

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

Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson



*Källa: UC Bostad

VIKTIG INFORMATION

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.

ÅGARANDELAR 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 skalentig. 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 erläggas

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 fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärvas 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 uppmärksammats 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 vindstrymmen, 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. besiktnings man 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 åberopa 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 säljaransvarförsäkring (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 upplysningskyldighet 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 upplysningskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt 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 upplysningskyldighet 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 utsatta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostads-marknaden 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