





SÖDERSTADEN

Kvadratsmart 4:a med egen uteplats och garageplats!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Garageplats följer
Uteplats
Fransk balkong
Genomgångslägenhet

VÄLKOMMEN TILL GYMNASIEGATAN 22

Centralt belägen 4:a med gångavstånd till allt som behövs för en bekväm vardag. Här bor ni på välplanerade ytor med stilrena materialval och egen uteplats.

Bostaden präglas av ljusinsläpp från två håll som skapar en härlig atmosfär. Hemmet har genomgående ekparkett och sober färgsättning, här är det enkelt att inreda snyggt! Den insynsskyddade uteplatsen är en given plats under årets varma dagar, en underbar oas för återkoppling. Föreningen har dessutom en grönskande innergård med flera utegrupper. Köket är inrett med modern inredning och här finns gott om arbetsytor och förvaringsutrymmen, intill fönstret ryms ett matbord. Bostaden har två större sovrum samt ett mindre, här får en stor familj plats på välplanerade ytor. Compact living när det är som bäst! Badrummet är inrett med klassiska materialval och här finns vardagslyx i form av egen tvättmaskin och torktumlare. Bilen parkerar ni i tillhörande garageplats.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jenny Almqvist

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Gymnasiegatan 22, 43450 KUNGSBACKA
STORLEK:	68,1 kvm (föreningens information) Bostaden är registrerad som 3 rok enligt föreningens lägenhetsförteckning.
ANTAL RUM:	4 rum och Kök Bostaden är registrerad som 3 rok enligt föreningens lägenhetsförteckning.
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
SOM UTGÅNGSBUD:	3 750 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 854 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 418 kr/mån tillkommer avseende Digital-TV och bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 12 120 kr/år (el: 8 880 kr/år, försäkring: 3 240 kr/år) Driftskostnad beräknad per schablon.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	321
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,0032 %, andel av årsavgift 1,0272 %
BOSTADENS INDIREKTA 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt. 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:	2 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Södercentrum 4 i Kungsbacka
NUVARANDE ÄGARE:	Azade Hatami
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse









HALL

Möblerbar hall med klinkergolv och vitmålade väggar. Här finns gott om plats för avhängning.

KÖK

Parkettgolv och vitmålade väggar. Köksinredning i vitt med svart kakel ovan bänkskivan i trä. Den maskinella utrustningen består av kyl och frys i fullhöjd, spishäll, inbyggd ugn, fläktkåpa, inbyggd kaffemaskin samt diskmaskin. Intill fönstret finns plats för ett matbord.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar samt en tapetserad fondvägg. Här finns plats för soffgrupp och övrigt möblemang. Här finns även en fransk balkong.

SOVRUM 1

Parkettgolv och väggar klädda i mönstrad tapet. Här finns plats för dubbelsäng och övrigt möblemang. En garderobsvägg ger plats för förvaring.

SOVRUM 2

Parkettgolv och vitmålade väggar. Här finns plats för enkelsäng och skrivbord. Två garderober ger gott om förvaringsutrymme. Från rummet nås bostadens uteplats.

SOVRUM 3

Parkettgolv och vitmålade väggar. Här finns plats för enkelsäng.

BADRUM

Grått klinkergolv och helkaklade väggar i vitt och svart. Här finns wc, handfat med kommod, spegel samt dusch. Badrummet är även utrustat med praktiskt arbetsbänk med tvättmaskin, torktumlare och vask samt förvaring i flera skåp.

OMRÅDET

Här bor ni näst intill på första parkett till områdets stora utbud av sporthall, badhus ishall, skolor, restauranger och caféer. Alldeles i närheten når man även Kungsbacka station där pendeltåget in mot Göteborg har täta avgångar.







FÖRENING:	Brf Södercentrum 4 i Kungsbacka
BYGGÅR:	2010
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	89
ANTAL LOKALER:	7
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-01-08
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	76 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Södercentrum 4 i Kungsbacka. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 89 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 7 hyresrättslokaler. Föreningen registrerades 2007. Till föreningen hör adresserna: Gymnasiegatan, Parkgatan, Södra Nygatan och Aranäs Allé. Föreningen köpte fastigheten 2007 (äger marken). Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egna tvättutrustning. Gemensam innergård med utemöbler och grill. I föreningen finns en samlingslokal med smart TV och tillhörande övernattningsrum, ett sopsorteringsrum samt ett cykelrum. Föreningen har inga obligatoriska åtaganden för sina medlemmar men det finns en trivselgrupp man gärna får ansluta till. Föreningen har ingen planerad avgiftshöjning i dagsläget. 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. Senaste kontroll utfördes 2024.09.27
RENOVERINGAR:	2022 OVK har utförts, spolning av avlopp. 2023 OVK genomförd i föreningens lokaler. Samma år byttes porttelefonsystem. 2024 Installerades solceller och ny takduk monterades. Föreningen har inga större underhåll i dagsläget. Föreningen planerar på sikt att måla fasor. Inga vidare beslut tagna i dagsläget. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2042. Medel sätts årligen av till framtida renoveringar.

PARKERING:

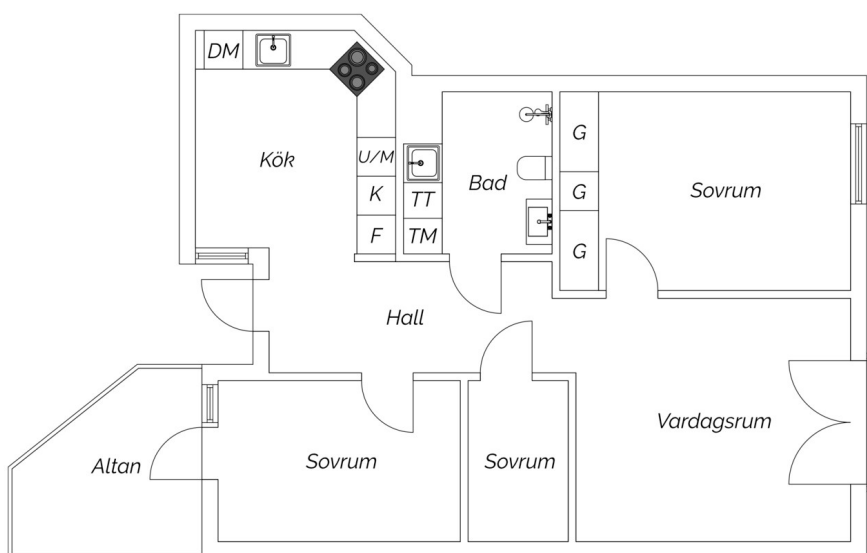
För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Kungsbacka kommun. Du kan även gå in på Kungsbacka kommuns hemsida och få mer information samt beställa ansökningshandlingar där: www.kungsbacka.se
Parkeringhuset Linden ligger en kort promenad bort där det finns möjlighet till boendeparkering inomhus.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV via fiber/digital-TV och Internet via Telia.



PLANRITNING



Erik Olsson

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



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.

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 marknadsförelsen. 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, 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 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. 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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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



Borgmästaregatan 10A 43432 Kungälv 077 155 10 00 mail@erikolsson.se