

TRÖNNINGE

TRÖNNINGE BJÄRSVÄGEN 39



Erik Olsson



TRÖNNINGE

Gaveltreå med inglasad balkong och ljuvlig utsikt

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Inglasad balkong med utsikt, Modernt och stilrent
Öppen planlösning och ljusa ytskikt, Kök från Marbodal
Varmluftsgn med pyrolys, Bra förvaringslösningar
Golvvärme i badrummet, Tvättmaskin och torktumlare, Parkeringsplats finns att tillgå

VÄLKOMMEN TILL TRÖNNINGEBJÄRSVÄGEN 39

Inbjudande, ljus och stilren trerumslägenhet uppförd 2022. Ljuvlig inglasad balkong som bjuder på många soltimmar och vidsträckt utsikt. Balkongen är anpassad för vårt nordiska balkongliv med smarta och flexibla system som kan anpassas efter väder och temperatur - en perfekt plats att tillbringa långa ljumma sommarkvällar med gott om plats för stora mjuka utemöbler, prunkande gröna växter och stämningsskapande ljusslingor. I lägenheten finns dessutom en trevlig sällskapsyta med kök och vardagsrum i öppen plan, två rofyllda sovrum samt ett rymligt badrum med tvättutrustning.

Här bor ni i en förening som erbjuder egen parkeringsplats med installerad laddbox och inte mindre än två grillplatser för soliga dagar. Trönninge är ett trevligt och expansivt område med närhet till såväl natur som hav. Barnen har promenadavstånd till den omtyckta skolan och det tar inte mer än 10 minuter att ta sig in till centrala Varberg. I området finns både lekplatser och pulkabacke samt en trevlig och omtyckt gårdsbutik, en inredningsbutik och en pizzeria. Du cyklar snabbt in till Varbergs centrum och bussar går varje kvart.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Urban Ackre

070-820 94 41
urban.ackre@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Trönningebjärsvägen 39, Lgh 1103, 43247 VARBERG
STORLEK:	71 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 475 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 216 kr/mån I avgiften ingår värme, kallvatten och bostadsrättstillägget i hemförsäkringen. Kostnad för varmvatten tillkommer och debiteras enligt schablon för tre månaders och regleras i efterskott. Obligatoriskt tillägg för hushållsel och parkering (350 kr/mån) tillkommer också.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 12 223 kr/år (el: 8 934 kr/år, va: 1 800 kr/år, försäkring: 1 489 kr/år) Kostnad för VA utgörs av kostnad för varmvatten. Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	A1103
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,3667 %, andel av årsavgift 2,37 %
BOSTADENS INDIREKTA	745 575 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-06-03. 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 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	BRF Pilbacken i Trönninge
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





















HALL

Mörkgrått klinkergolv och vita väggar. Plats för hatthylla och byrå. Förvaring i inbyggd garderob med skjutdörrar i spegelglas.

KÖK

Parkettgolv och vita väggar. Köksinredning i sandfärg med bänkskiva i svart laminat (Marbodal). Ovan arbetsytor är väggen klädd i mörkt stänkskydd (Kolsvart/Marbodal). Köket är utrustat med induktionshäll, fläkt, inbyggd ugn med pyrolys, inbyggd mikro, kyl, frys och integrerad diskmaskin. Öppet mot vardagsrum.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar. Plats för matsalsmöbel och soffgrupp. Utgång till stor inglasad balkong med plats för bord, stolar och loungemöbel.

SOVRUM 1

Parkettgolv och väggar målade i brun nyans. Plats för dubbelsäng. Förvaring i skjutdörrsgarderob.

SOVRUM 2

Parkettgolv och vita väggar. Plats för enkelsäng och arbetshörna.

BADRUM

Grått klinkergolv med golvvärme och väggar klädda i vitt kakel. Här finns handfat med kommod, spegelskåp med belysning, dusch med glasdörrar, tvättmaskin, torktumlare, arbetsbänk, förvaringsskåp och toalett.

FÖRRÅD

Lägenheten har tillgång till ett förråd i markplan.



FÖRENING:	BRF Pilbacken i Trönninge
BYGGÅR:	2022
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Markvärmepump (el)
VENTILATION:	Mekanisk, typ FTX
ANTAL LÄGENHETER:	48
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-03-15
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	64 (kWh/kvm och år)

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN: Brf Pilbacken i Trönninge köpte fastigheten 2021. Till föreningen hör adresserna: Trönningebjärsvägen 39-41.

Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egen tvättutrustning. I föreningen finns även ett barnvagnsrum i förrådsbyggnaden på gården.

Gemensam gård med utemöbler och grill. Föreningen har också åtta odlingslådor. Kösystem gäller.

Föreningen anordnar gemensam frivillig höst- och vårstädning. Trädgårdsskötsel sköter förening själva. Föreningen har inköpt robotgräsklippare som klipper utanför häckar. Häck klipper föreningen.

Föreningen är medlem i Pilgläntans samfällighetsförening, med en andel på 22%.

Samfälligheten förvaltar lekplats.

Informationen om föreningen 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 datum för kontroll: 2025-09-17.

RENOVERINGAR:

Husen uppfördes 2022.

Hjärtstarter har installerats sen byggtiden.

Föreningen planerar att skapa inhägnad runt sopskåp. Inga vidare beslut tagna i dagsläget.

PARKERING:

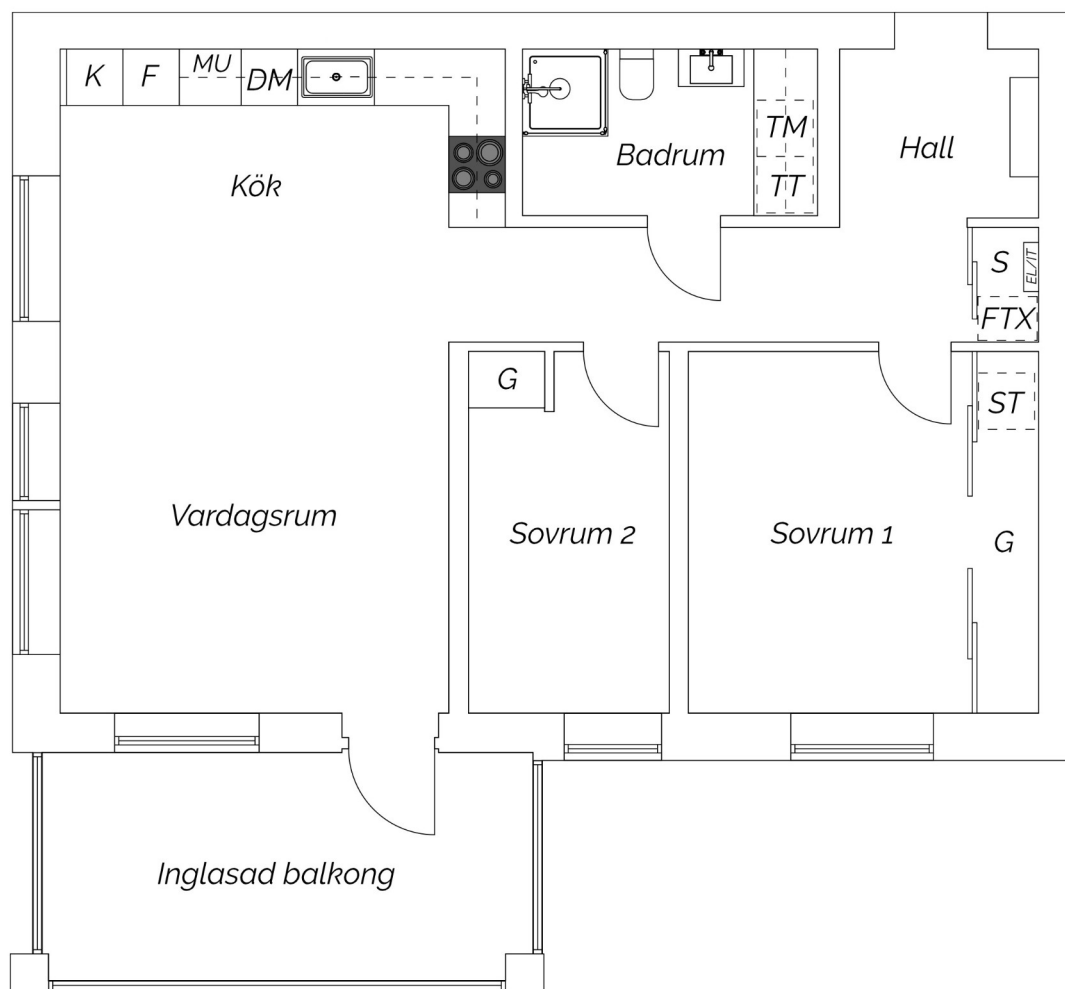
Föreningen förfogar över 48 parkeringsplatser varav 24 st med carport. Varje lägenhet har rätt till 1 parkeringsplats. Parkeringsplats kostar 200 kr/mån och kontrakt upprättas. Parkeringen förs inte över från lägenheten vid försäljning utan kontakt får tas med styrelsen. Elladdning finns i 8 carportplatser. Elladdning Cloud charge. Fasta kostnaden för laddplats är 350 kr/ mån + avgift för laddbox 150 kr/månad. Elkostnad tillkommer efter förbrukning. Separat kösystem. Det finns 7 gästparkeringar som är markerade med skyltar. Parkeringen kostar och det finns 2 parkeringsappar. EASYPARK ? alla dagar 00:00-24:00 och det kostar 1 kr/h + en serviceavgift på 4,95 kr PARKSTER ? alla dagar 00:00-24:00 och det kostar 5 kr/h Som ett led i att säkerställa att parkeringsvillkoren efterlevs har styrelsen valt att ta in vaktbolaget Securitas för att övervaka parkeringen i området.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV och Internet via fiber (net@seaside). Medlem tecknar eget avtal.



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Bevisat bäst betalt 17 år i rad

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år i 17 år. Och det som ligger bakom den fina traditionen är Erik Olsson-metoden – vårt arbetssätt som är noggrant genomarbetat för att få fler att vilja köpa din bostad.

Undersökningsresultaten från UC Bostad är bevis på att metoden fungerar väldigt bra. 2024 fick de som sålde sin bostad med oss, 5,7% mer betalt per kvadratmeter än om de sålt med ett genomsnitt av andra mäklare.

*Vill du också sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.*

0771-551 000

VIKTIG INFORMATION

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 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 (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 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 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. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

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 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.

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.

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.

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. Mäklar-företaget 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 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 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.

Erik Olsson



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