



Trädgårdsgatan 5A

Nybyggd minivilla i bostadsrättsform med tillgång till pool och parkering i optimalt läge i centrala Fjällbacka två minuters promenadavstånd från hamnen. Juridisk person accepteras som köpare!

- 2 RUM • 40 KVM BOAREA
- PRIS: 1 995 000 KR

Nybyggt småhus i natursköna Fjällbacka.

Med möjlighet till ägande av juridisk person erbjuds nu ett välplanerat hus om fyrtio kvadratmeter i bostadsrättsform.

Centralt läge i vackra Fjällbacka med natursköna omgivningar och promenadavstånd till hamnen. På tomten finns en grönskande trädgård med pool och mysiga sällskapsytor samt gott om parkering för både boende och besökande.

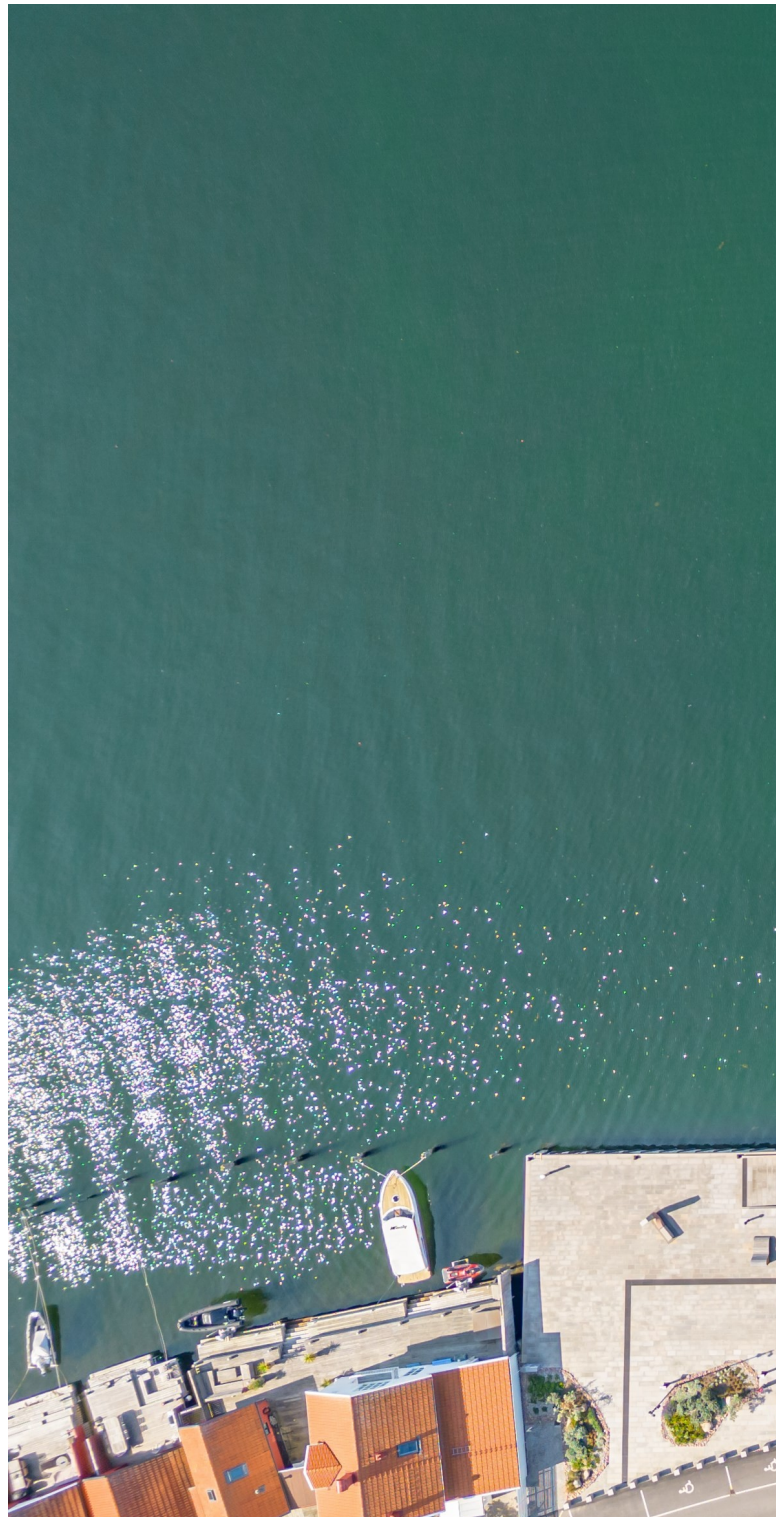
Huset är uppfört 2017 och har stora fönsterpartier och över fyra meter i takhöjd.

Fjällbacka är ett litet fiskeläge beläget i yttersta kustbandet nästan exakt mellan Uddevalla och Strömstad. Med ett rogivande lugn, trivsamma badplatser och båtliv är detta en typisk skärgårdsidyll.

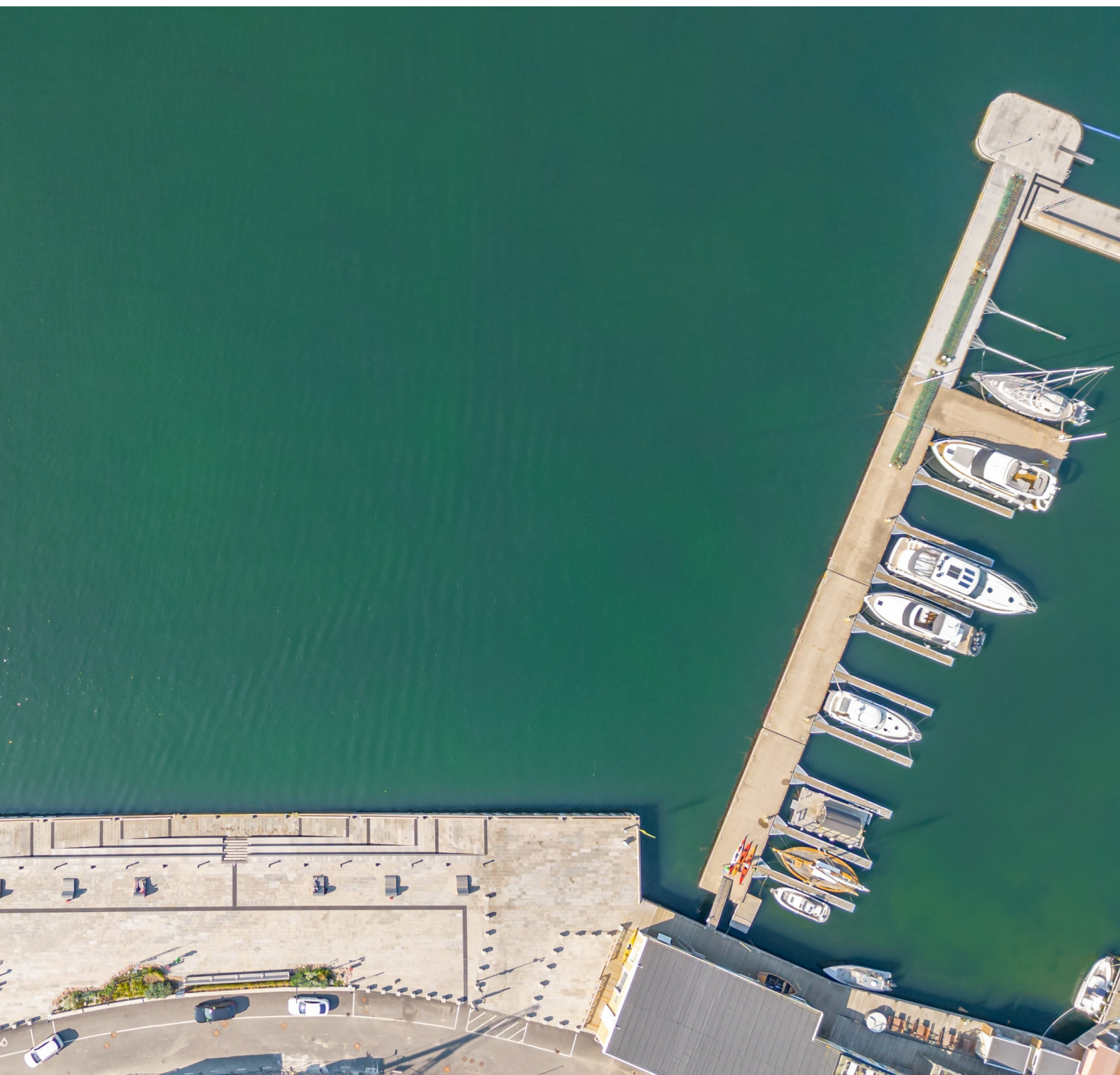
Med historia som sträcker sig till 1600-talet har orten utmärkt sig, förutom som ett livligt fiskeläge förr, som en lugn plats för skådespelerskan Ingrid Bergman och även genom författaren Camilla Läckbergs romaner.

En promenad längs hamnpromenaden räcker ofta för att fastna för denna fridfulla plats, men tar man ett besök ut till någon av öarna slås man av en utsikt och miljö utan dess like.

Med möjlighet
till ägande av
juridisk person.



Del av den vackra hamnpromenaden i Fjällbacka









Njut av ett
morgondopp.

TRÄDGÅRDSGATAN 5A





Kök från Vedum med
Carrara marmor.





Välutrustat badrum
klätt i marmor.











Lägenheten

ADRESS:	Trädgårdsgatan 5A 45740 Fjällbacka
STORLEK:	Boarea 40 kvm (säljarens information)
ANTAL RUM:	2 rum
PRIS/BUD:	2 000 000 SEK
MÅNADSAVGIFT:	3 723 kr/mån Ett obligatorisk tillägg om 500kr/mån tillkommer för p-plats.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 700 kr/år (el: 4 200 kr/år, försäkring: 1 500 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	31
ANDELSTAL:	Andel i förening 21,6049 %, andel av årsavgift 10,3627 %
BOSTADENS INDIREKTA	504707 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
VÅNINGSPLAN:	1 av 1

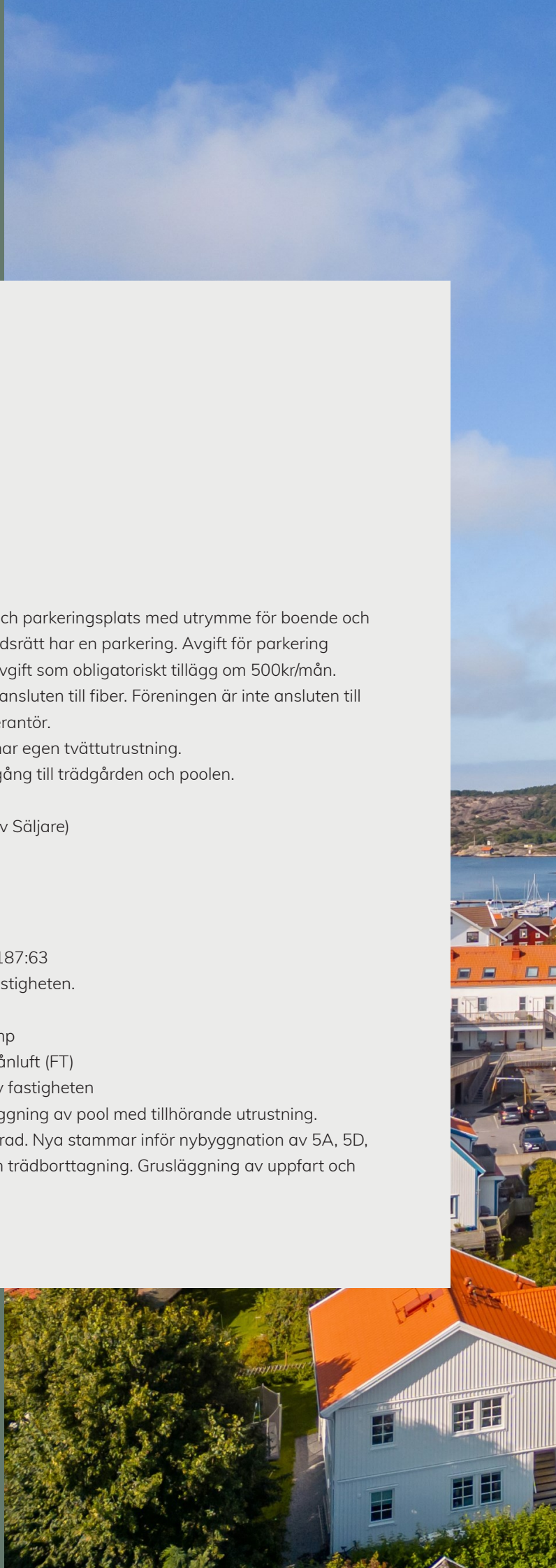


Föreningen

FÖRENING:	BRF Pote Noster
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL	5
BOSTADSRÄTTER:	
PARKERING:	Gruslagd uppfart och parkeringsplats med utrymme för boende och gäster. Varje bostadsrätt har en parkering. Avgift för parkering läggs på månadsavgift som obligatoriskt tillägg om 500kr/mån.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är inte ansluten till fiber. Föreningen är inte ansluten till någon specifik leverantör.
TVÄTTSTUGA:	Varje bostadsrätt har egen tvättutrustning.
GEMENSAMMA	Föreningen har tillgång till trädgården och poolen.
UTRYMMEN:	
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1 525 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	573 kr

FASTIGHETEN

FASTIGHETSBETECKNING:	Tanum Fjällbacka 187:63
FASTIGHETSÄGARE:	Föreningen äger fastigheten.
BYGGÅR:	2017
UPPVÄRMNING:	Frånluftsvärmepump
VENTILATION:	Luftvärmepump, frånluft (FT)
RENOVERINGAR:	2016: Dränering av fastigheten 2016 - 2017: Anläggning av pool med tillhörande utrustning. Bergvärme installerad. Nya stammar inför nybyggnation av 5A, 5D, 5E. Markarbete och träd borttagning. Grusläggning av uppfart och parkeringsplats

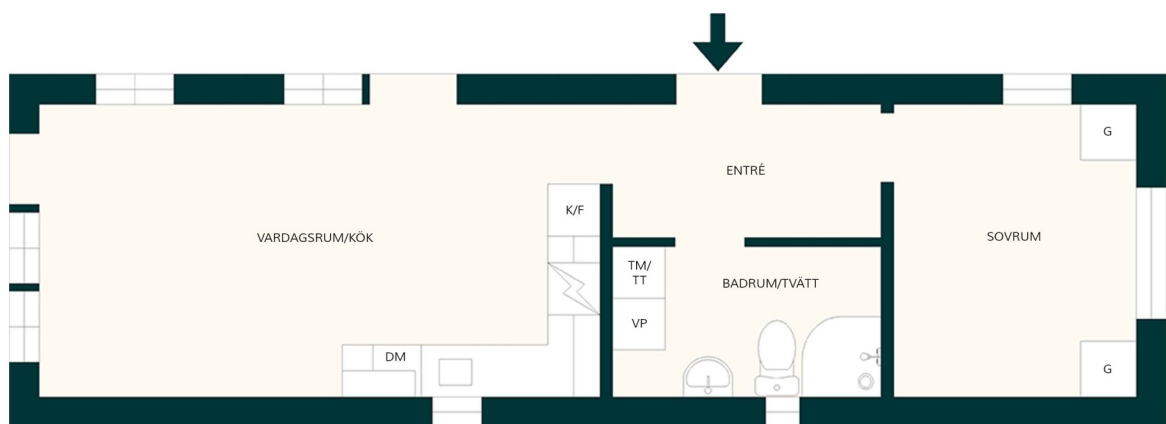








ENTRÉPLAN



Med reservation för avvikelser.

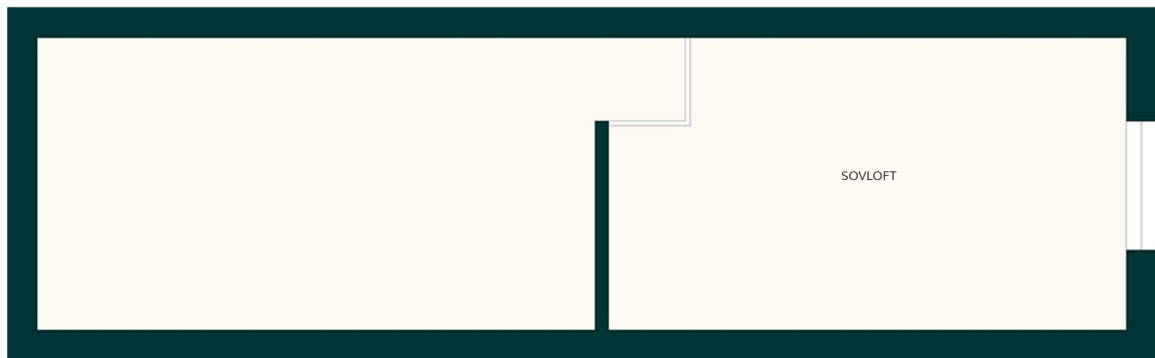
RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Planritning

TRÄDGÅRDSGATAN 5A

ÖVRE PLAN



Med reservation för avvikelser.

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Planritning

TRÄDGÅRDSGATAN 5A





OMRÅDE

Fjällbacka

Med historia som sträcker sig till 1600-talet har Fjällbacka utmärkt sig, förutom som ett livligt fiskeläge förr, som en lugn plats för skådespelerskan Ingrid Bergman och även genom författaren Camilla Läckbergs romaner.

En promenad längs hamnpromenaden räcker ofta för att fastna för denna fridfulla plats, men tar man ett besök ut till någon av öarna slås man av en utsikt och miljö utan dess like.



Vill du veta mer
om bostaden?

Viktor Pyk

REG. FASTIGHETSMÄKLARE /
PARTNER

072-156 50 90
viktor.pyk@rc.se



Internationell täckning,
lokal expertis

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Allmän och viktig information

Residence Christie's förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

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 Residence Christie's 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 Residence Christie's 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. Avvikelse 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 Residence Christie's. 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 Residence Christie's 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 Residence Christie's 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 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något 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 överlåtts 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 Residence Christie's s personuppgiftspolicy. Läs mer på [/rc.se/integritetspolicy/](https://rc.se/integritetspolicy/). Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's 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

Residence Christie's 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.

