

RÖNNARÄCKSVÄGEN 6

KULLAVIK



Erik Olsson



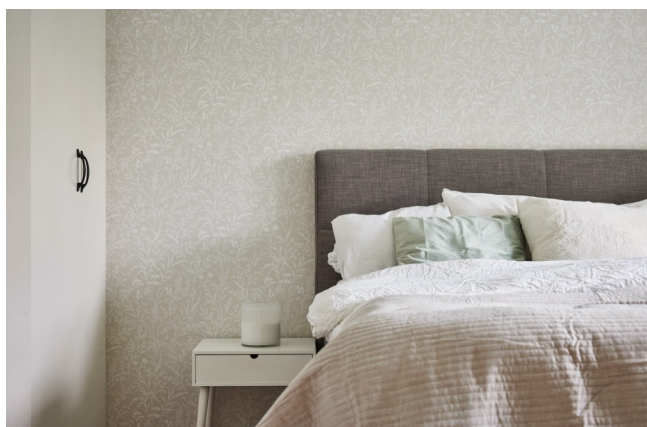
KULLAVIK

Trea i markplan
med stor uteplats
samt tillhörande
garage och
parkeringsplats!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Härlig uteplats i soligt söderläge
Generös gräsyta (nyttjanderätt)
Perfekt för odling & umgänge
Garage & p-plats intill ingår

VÄLKOMMEN TILL RÖNNARÄCKSVÄGEN 6

Varmt välkommen till ett unikt hem med en perfekt kombination av huskänsla och brf-komfort! Här har ni en välplanerad gavellägenhet i markplan med en fantastisk uteplats i soldränkst söderläge som förlängs ut på en privat gräsmatta. Tack vare det lugna läget på en återvändsgata störs den ljuvliga utemiljön inte av förbipasserande trafik och ni kan njuta av midsommarfirande, grillkvällar eller långa lata dagar i solen utan iakttagelse. Interiört är lägenheten väl omhändertagen med totalrenoverat badrum och tvättstuga, samt uppdaterat kök med bra arbetsytor och modern utrustning. Mycket god förvaring i både klädkammare och förråd, och i avgiften ingår både garage och parkering som ligger i direkt anslutning till bostaden! Populär och välskött förening med stora grönytor och vackra fruktträd på den lummiga innergården mellan husen. Ett skogsområde precis intill fastigheten skapar en fridfull miljö med närhet till väg 158. Här bor ni nära Kullaviks centrum med mataffär, gym, café och restaurang. I Kullavik finns dessutom flera underbara vikar med badstränder och klippor.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

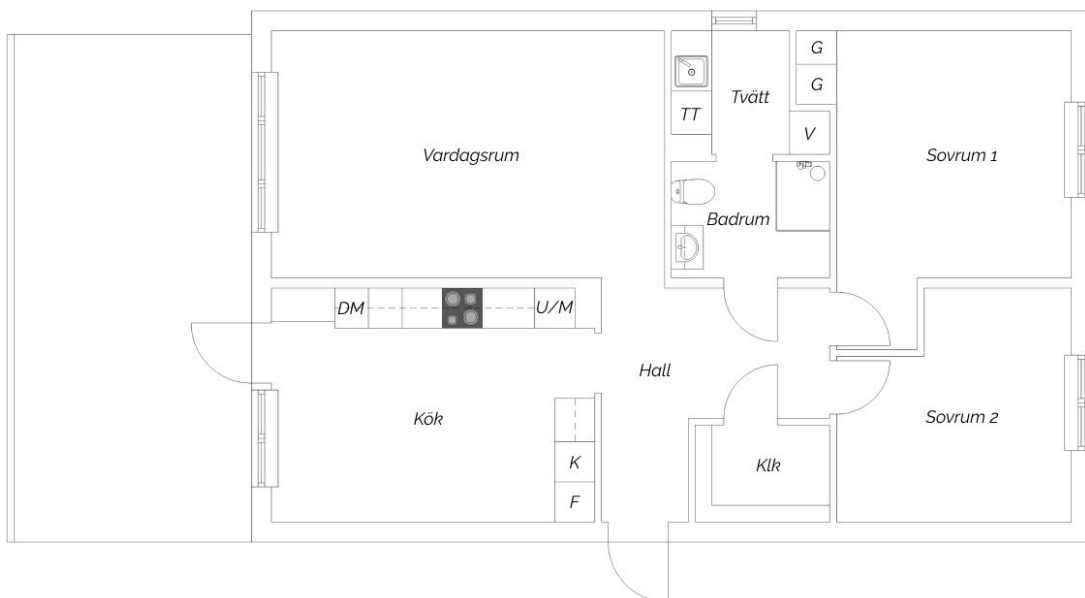
Fredrik Hartman

072-247 75 00
fredrik.hartman@erikolsson.se

Erik Olsson



PLANRITNING



Erik Olsson

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



BOSTADEN

ADRESS:	Rönnaräcksvägen 6, 42934 Kullavik
STORLEK:	84 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 126 kr/mån I avgiften ingår vatten, TV (grundutbud) och bredband (250/250) via fiber, parkeringsplats och garage samt bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 14 300 kr/år (uppvärmning: 12 000 kr/år, försäkring: 2 300 kr/år) Angiven driftkostnad enligt säljares uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt. Uppvärmning inkluderar hushållsel.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	6
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,90628 %
BOSTADENS INDIREKTA	690 396 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 inte pantsatt
VÅNING:	1 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Riksbyggen BRF Kungsbackahus Nr 6

RÖNNARÄCKSVÄGEN 6









HALL

Parkettgolv och tapetserade väggar. Plats för avhängning och förvaringsutrymme i rymlig klädkammare.

KÖK

Laminatgolv och tapetserade väggar. Köksinredning i vitt med bänkskiva i laminat och vitt kakel ovan. Köket är utrustat med kyl och frys, induktionshäll, inbyggd ugn, fläkt, inbyggd mikro samt diskmaskin. Matplats för cirka sex personer och utgång till uteplatsen.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och tapetserade väggar. Plats för soffgrupp, matsalsbord och ytterligare möblemang. Dimbar belysning.

UTEPLATS

Uteplats om cirka 30 kvm i söderläge. Sol från morgon till sen eftermiddag och gott om plats för loungemöbler, matbord och grill.

SOVRUM 1

Laminatgolv och tapetserade väggar. Här finns plats för dubbelsäng med söngbord och förvaring sker i två inbyggda garderober.

SOVRUM 2

Laminatgolv och tapetserade väggar. Plats för dubbelsäng, alternativt enkelsäng, skrivbord och förvaringsmöbel.

BADRU

Klinkergolv med golvvärme och helkaklade väggar. Badrumsinredningen består av WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch, högsåp och handdukstork. I taket sitter dimbara spotlights.

TVÄTTSTUGA

Klinkergolv med golvvärme och väggar målade med vit våtrumsfärg. Här finns tvättmaskin, torktumlare, vägghängd torkställning samt tvättställ med underskåp. Även här sitter dimbara

spotlights i taket.

RENOVERINGAR

2019-2020 Väggar och tak samt golv i sovrum.
2019-2023 Köksluckor och vitvaror.
2022 Totalrenovering badrum/tvättstuga.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett förråd om ca 7 kvm.









FÖRENING:	Riksbyggen BRF Kungsbackahus Nr 6
BYGGÅR:	1993
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Värmepump-frånluft (el)
ANTAL LÄGENHETER:	24
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-01-27
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	155 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Riksbyggen BRF Kungsbackahus Nr 6. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och bildades 1991. I föreningen finns 24 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen hör adresserna: Rönneräcksvägen 1-24. Föreningen köpte fastigheten 1993 (äger marken). En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 313 kr (2,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av säljare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om ca 525 kr/pant (1 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2023. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egen tvättutrustning. I föreningen finns ett soprum för kompost, kartongåtervinning och hushållssopor samt ett förråd med gemensam trädgårdsutrustning. Utöver den gräsyta enskilda medlemmar förfogar över finns gemensamma grönytor mellan husen. Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning. Föreningen har en aktiv Facebook-grupp. 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 2023-05-09.
RENOVERINGAR:	2014 målades fasader. 2018 utfördes rengöring av hänggränsor och reparation av pannor. 2019 byttes värmepumpar. 2020 byttes ventiler i lägenheter. Underhåll av trappor samt rengöring av tak utfördes. 2022 rensades ventilationssystemet. Tak tvättades och algbehandlades. Samtliga huskroppar (inkl garage och soprum) skall tvättas och målas, preliminärt under 2024. Dock finns stor chans att detta skjuts på några år till, ny bedömning görs i höst vid underhållsplanens uppdatering.

PARKERING:

Föreningen följer upprättad underhållsplan.

Till varje lägenhet hör ett garage och en parkeringsplats.

Kostnaden ingår i avgiften. I föreningen finns även två gästparkeringsplatser.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV och bredband via Telia (fiber).







erikolsson.se/nordic-nest

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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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, tex. 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. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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



Hovås Allé 17 43657 Hovås mail@erikolsson.se