KUNGSBACKAVÄGEN 40K





Modern tvåa med parkering, golvvärme och solig balkong – möjlighet till 3 rok

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Vattenburen golvvärme i hela bostaden
Generös takhöjd om ca 2,70 meter
Fiberanslutning
Infällda spotlights i större delen av bostaden

VÄLKOMMEN TILL KUNGSBACKAVÄGEN 40K

Här erbjuds en modern och välplanerad bostad om 67 kvm där generös takhöjd om cirka 2,70 meter, genomtänkta tillval och smarta lösningar skapar ett hem med en exklusiv känsla och det lilla extra. Kök och vardagsrum möts i en öppen och social planlösning med högt i tak, där de generösa ytorna ger gott om plats för både matbord och soffgrupp. Köket har en praktisk köksö med eluttag samt tillvalda överskåp med bänkbelysning. Från vardagsrummet nås balkongen med härlig eftermiddags- och kvällssol. Balkongens placering på den fördelaktiga sidan av skiljeväggen ger ett fint ljusinsläpp och bidrar till känslan av en privat och trivsam uteplats.
Det rymliga sovrummet har plats för dubbelsäng och ligger i direkt anslutning till en generös, inredd walk-in closet med mycket goda förvaringsmöjligheter. Bostaden erbjuder även ett stilrent badrum samt den uppskattade bekvämligheten av en separat tvättstuga i eget rum, utrustad med extra överskåp och gott om förvaring.
För den som önskar finns möjlighet att skapa ytterligare ett sovrum och disponera bostaden som 3 rok, förutsatt styrelsens godkännande.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Cecilia Carlhson

073-373 89 68
cecilia.carlhson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Kungsbackavägen 40K, 517 34 BOLLEBYGD
STORLEK:	67 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 950 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 150 kr/mån I avgiften ingår värme och parkeringsplats samt bostadsrättstillägg. Föreningen har retroaktiv IMD-debitering för vatten och el.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 11 231 kr/år (uppvärmning: 2 205 kr/år, va: 3 002 kr/år, försäkring: 1 236 kr/år, övrigt: 4 788 kr/år) Övrigt avser fiber. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	11
LÄGENHETSNR SKV:	1104
ANDELSTAL:	Andel i förening 7,14286 %, andel av årsavgift 7,14286 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	-809 332 kr 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.
VÅNING:	2 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Spinnarmästaren












MY RESIDENCE

RUMSBESKRIVNING

HALL

Välkomnande och rymlig hall som på ett naturligt sätt binder samman bostadens olika rum och ger en fin överblick över planlösningen. Vid entrén ligger ett stilrent greige klinkergolv som övergår i genomgående ekparkett och harmonierar fint med väggarna i en behaglig greige ton. Dimbara spotlights i taket skapar ett stämningsfullt ljus och här finns goda möjligheter för avhängning av ytterkläder och skor. Golvvärme, som löper genom hela bostaden, bidrar till extra komfort.

KÖK

Stilrent och välplanerat kök från Sentens med vita, ramförsedda luckor och handtag i antik design. Den ljusa inredningen kombineras smakfullt med en grå/greige laminatbänkskiva och blankt vitt kakel från HERO. Extra överskåp och belysning under skåpen är tillval som både förstärker kökets funktion och ger ett behagligt arbetsljus.
Den generösa köksön blir en naturlig samlingspunkt och erbjuder sex lådor, plats för barstolar samt tre praktiska eluttag. Här finns även utrymme för en matplats för cirka 6–8 personer. Diskho och blandare är utförda i krom.
Köket är utrustat med vitvaror från Electrolux från 2022, med kyl, frys, mikrovågsugn, diskmaskin, induktionshäll, ugn och fläkt. Spotlights i tak och över arbetsbänk samt dimmer gör det enkelt att anpassa belysningen efter tillfälle.

VARDAGSRUM

Kök och vardagsrum möts i en öppen och social planlösning med generösa ytor för både soffgrupp och matplats. Det ekfärgade golvet tillsammans med väggarna i en behaglig greige kulör skapar en harmonisk och enhetlig känsla. De stora fönsterpartierna och den helglasade balkongdörren ger ett fint ljusinsläpp och bidrar till rummets luftiga atmosfär, samtidigt som blicken leds vidare mot den lummiga utsikten över trädgård och dalgång.
Från vardagsrummet nås den rymliga balkongen i väst/nordvästligt läge, med gott om plats för utemöbler och en trivsam, lummig utsikt. Här skapas en härlig förlängning av bostadens sociala ytor under årets varmare månader.
För den som önskar finns möjlighet att dela av en del av vardagsrummet och skapa ytterligare ett sovrum enligt alternativ planlösning.

SOVRUM

Rofyllt och rymligt sovrum med fint ljusinsläpp och utsikt mot dalen. Här finns gott om plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang och det ekfärgade golvet tillsammans med väggarna i bostadens genomgående greige kulör skapar en lugn och harmonisk känsla. I direkt anslutning till sovrummet finns en generös walk-in-closet med förvaringssystem från IKEA Boaxel, vilket ger mycket goda möjligheter till organiserad förvaring.

BADRUM

Stilrent badrum där greige klinker på golvet möter kaklade väggar i samma harmoniska färgskala. Badrummet är utrustat med WC, dusch med vikbara glasdörrar, handfat med kommod, spegelskåp samt elektrisk handdukstork med hängare. Spotlights i tak och dimmer ger en behaglig belysning och golvvärme bidrar med extra komfort.

TVÄTTSTUGA

Separat och praktisk tvättstuga med greige klinkergolv och mörkgrå väggar. Här finns tvättmaskin och torktumlare från 2022 samt arbetsbänk och tvättho med blandare i krom. Förvaringen är väl tilltagen med bland annat över- och underskåp, där överskåpen går i samma stil som köksinredningen. Rummet har även golvvärme, golvavlopp och fönster som ger naturligt ljus.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett praktiskt förråd beläget i separat byggnad.



















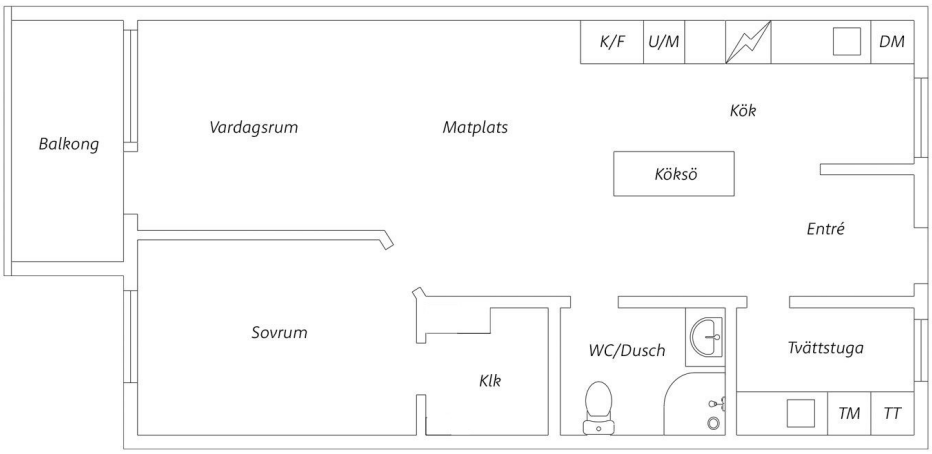
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Spinnarmästaren
BYGGÅR:	2022
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	ja
UPPVÄRMNING:	Bergvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	14
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-05-23
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	47 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Spinnarmästaren. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och bildades 2021. I föreningen finns 14 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen hör adresserna: Kungsbackavägen 40 A-N. Föreningen köpte fastigheten 2022 (äger marken). Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egen tvättutrustning. 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 2026-08-19
RENOVERINGAR:	Inga planerade underhåll eller renoveringar
PARKERING:	Till varje bostad hör en parkeringsplats.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till fiber via IP-Only. De boende tecknar eget avtal med valfri leverantör.





PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

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



erikolsson.se/bast-betalt

VIKTIG INFORMATION

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 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 (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 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 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. 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 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 överlåts 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 mäklarföretag 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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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 till trädesdatum. 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 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

Hemvägen 19 44139 Alingsås 077 155 10 00 mail@erikolsson.se