

SKOGSALLÉN 22

VÄSTRA VILLASTADEN



Erik Olsson



VÄSTRA VILLASTADEN

Fin två:a högst upp i huset med solig balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Högst upp i huset
Solnedgång från balkongen
Helkaklat badrum med tvättmaskin
Insynskyddat läge

VÄLKOMMEN TILL SKOGSALLÉN 22

Högst upp i huset, där ljuset flödar och utsikten är enastående, finner ni denna insynsskyddade lägenhet som verkligen har något alldeles extra att erbjuda. Belägen på översta våningen, kan ni njuta av en härlig balkong som vetter mot ett lugnt villaområde och grönskande skog. Här får man dessutom njuta av vackra solnedgångar. Lägenheten präglas av ett fantastiskt ljus som strömmar in genom både fönster och takfönstren. Badrummet har allt du behöver då det är utrustat med egen tvättutrustning-en bekvämlighet som gör vardagen enklare och mer effektiv. Som boende i denna lägenhet får ni också tillgång till en fin gemensam gård. Här kan ni umgås med grannarna, grilla, och njuta av varma sommarkvällar på de sittbänkar som står uppställda i den grönskande miljön. Här bor ni med gångavstånd till Kungsbackas levande innerstad, där de charmiga gamla trähusen präglar stadskärnan och erbjuder en pittoresk atmosfär med caféer, restauranger och butiker. Kungsbacka är vackert året runt med ån som slingrar sig genom staden, perfekt för att ta en glass, läsa en bok eller sola i en av solstolarna. Välkommen hem!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Anna Johansson

072-973 52 37
anna.s.johansson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Skogsallén 22, 43431 KUNGSBACKA
STORLEK:	44 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	3 833 kr/mån I månadsavgiften ingår vatten, värme, kabel-tv (grundutbud). Obligatoriskt tillägg för bredband om 150 kr.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 964 kr/år (el: 7 200 kr/år, försäkring: 1 764 kr/år) De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	43
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,777 %, andel av årsavgift 1,7705 %
BOSTADENS INDIREKTA	461 018 kr.
NETTOSKULDSÄTTNING:	Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multipliserat 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 2025-08-06. 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:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	BRF Tjädern i Kungsbacka
NUVARANDE ÄGARE:	Anders Dahlot
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Mörkgrått klinkergolv och vitmålade väggar. Ingången är utrustad med en säkerhetsdörr och förvaringen består av två platsbyggda garderober.

KÖK

Mörkt klinkergolv och vitmålade väggar. Köksinredningen går i vitt med vitt kakel över en grå bänkskiva i laminat. Den maskinella utrustningen består av en kombinerad kyl och frys, inbyggd mikro och ugn, induktionshäll samt en diskmaskin. Här finns plats för ett matbord för upp till fyra personer.

VARDAGSRUM

Ekparkettgolv och vitmålade väggar. Rummet erbjuder gott om plats för en stor soffgrupp med tillhörande möblemang och härifrån når man bostadens balkong.

SOVRUM

Laminatgolv och vitmålade väggar. Här finns plats för en dubbelsäng med tillhörande möblemang och ett takfönster släpper in härligt med dagsljus. Avhängningen består av en fristående garderob.

BADRUM

Mörkgrått klinkergolv och helkaklade vita väggar. Badrummet är utrustat med en kombinerad tvättmaskin/torktumlare, handfat med kommod, spegel med spegelskåp, wc-stol samt dusch med vikbara duschväggar i glas.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett vindsförråd om ca 6kvm samt ett källarförråd om ca 2kvm.

RENOVERINGAR

2025 Nya mörkläggningsgardiner i takfönster installerade
2025 Målat sovrum, vardagsrum samt kök

DISPONERING

Lägenheten är registrerad som en 1 r.o.k men disponeras som en 2 r.o.k

FÖRENING:	BRF Tjädern i Kungsbacka
BYGGÅR:	1952-1953
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	43
VARAV HYRESRÄTTER:	6
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-09-17
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	111 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Tjädern i Kungsbacka registrerades hos Bolagsverket 2001-08-29. Föreningen förvärvade fastigheten 2016-06-01. Föreningen består av 2 flerbostadshus i 2 och 3 våningsplan samt källare och vind med adresserna Furugatan 11-15, Kungsgatan 31-33, Skogsallén 18-22. Totalt finnes det 43 st lägenheter (36 bostadsrätter och 7 hyresrätter) samt 4 st lokaler. Gemensamhetsanläggning Ga:1 med andel 43 / 62 avser In-och utfart, Gångväg, Belysning och lekplats Gemensamhetsanläggning GA:2 med andel 43 / 62 Rum för sophantering. GEMENAMHETSLOKALER Föreningen har 2 tvättstugor belägna i källaren. Tvättstugorna är utrustade med tvättmaskiner, torktumlare, torkrum samt mangel. Det finns även ett gym i källaren och tre skyddsrum, ett i varje huskropp. Föreningen har en gemensam innergård med pergola, utemöbler och grill. 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 utförd 2025-08-07.

RENOVERINGAR:

Det finns en underhållsplan som sträcker sig 11 år.

2017-2018 Renovering av balkonger och tak genomförde

2019 Relining av stammarna

2021 Innergården/dränering

2022 Byte till säkerhetsdörrar

2024 Under året har föreningen bytt räcken ner till

källarutrymmen för att öka säkerheten,

även ett byte av golv i källarutrymmet har påbörjats.

2025 Byte av entrédörrar och installation av kodlås till

trappuppgångar.

Inga större renoveringar är planerade.

PARKERING:

Föreningen har 42 st p-platser. P-platser ca 300kr/månad.

(Separat kö via bostadsrättsföreningen)

I föreningen finns också 1 ladd-station, tiden bokas via app.

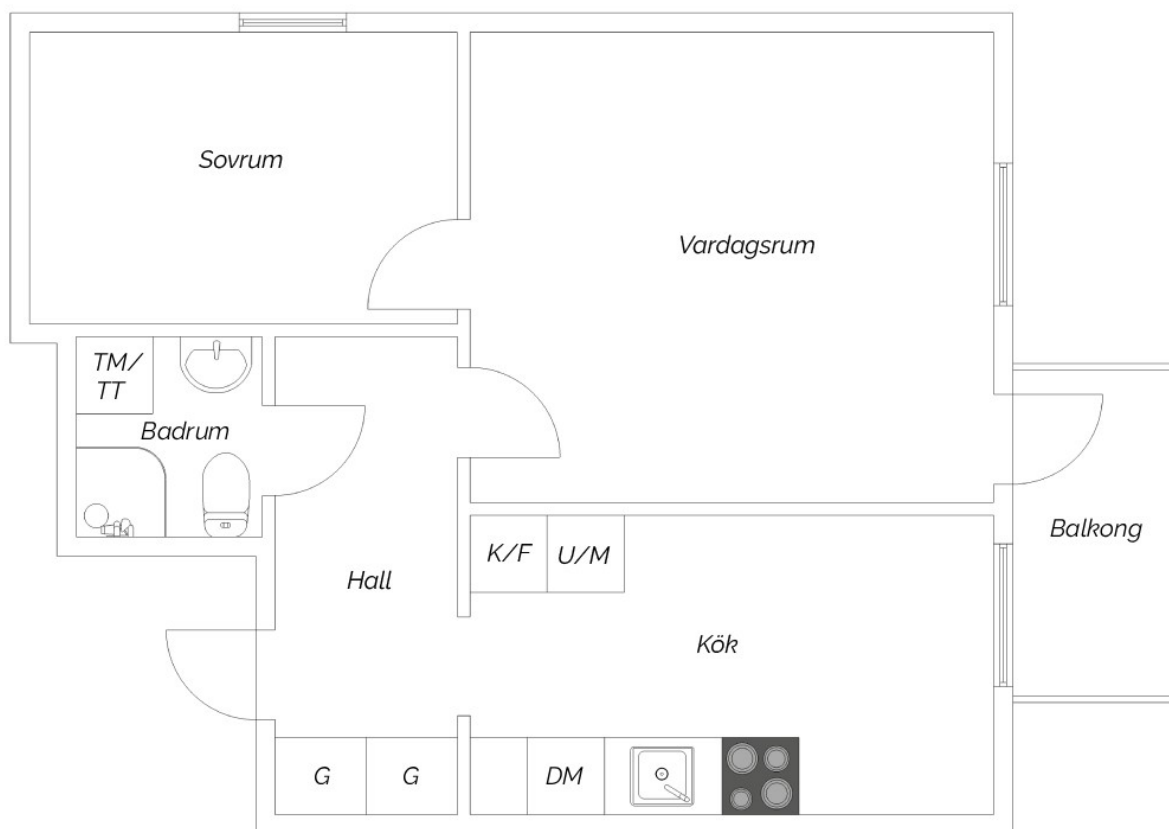
TV OCH BREDBAND:

Gruppavtal via Tele2 med 16st kanaler. Ingår i det obligatoriska

tillägget om 150kr/mån i månadsavgiften.



PLANRITNING



Erik Olsson

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

Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson



*Källa: UC Bostad

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 (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.

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 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.

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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

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