GÅRDSKULLA

GÅRDSKULLAVÄGEN 37A





GÅRDSKULLA

Optimalt planerad etta med solig balkong i sydväst

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Optimalt planerade 39 kvm
Luftig planlösning med känsla av en tvåa
Stor balkong i bästa sydvästläge
Sol från förmiddag till sen kväll

VÄLKOMMEN TILL GÅRDSKULLAVÄGEN 37A

På Gårdskullavägen 37A presenteras denna perfekt planerade etta om 39 välutnyttjade kvadratmeter. Bostaden har en luftig och ljus karaktär tack vare stora fönsterpartier och en generös takhöjd. Den smarta planlösningen skapar en känsla av en mindre tvåa med ett rymligt och modernt kök som ligger avskilt från vardagsrummet. Härifrån nås även den stora balkongen i bästa sydvästläge, en given plats för umgänge från förmiddag till sen kväll. Lägenheten är genomgående i fint skick med ett helkaklat badrum och enhetliga ytskikt som skapar en harmonisk helhet.
Du blir en del av den välskötta och stabila föreningen HSB Brf Gårdskulla nr 1. Föreningen erbjuder sina medlemmar fina gemensamma ytor, inklusive en trevlig och grönskande innergård med flera sittgrupper och grillmöjligheter. I avgiften ingår värme, vatten, tv, bredband och telefoni, vilket ger en bekväm och förutsägbar boendekostnad. Till lägenheten hör dessutom två förråd som erbjuder goda förvaringsmöjligheter.
Här bor du i ett lugnt och trivsamt område med en perfekt balans mellan närhet till natur och stadens puls.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Fanny Reuterfeldt

070-691 87 47
fanny.reuterfeldt@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Gårdskullavägen 37A, 434 41 KUNGSBACKA
STORLEK:	39 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	2 909 kr/mån I månadsavgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 125kr/månad avsedd tv/bredband tillkommer.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 046 kr/år (el: 1 800 kr/år, försäkring: 2 246 kr/år) De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammanställning samt levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	23
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,094 %, andel av årsavgift 1,094 %
BOSTADENS INDIREKTA 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.
VÅNING:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB BRF Gårdskulla nr 1
NUVARANDE ÄGARE:	Ann Cecilia Wallin Götborg, Anna Cecilia Karolina Götborg













RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med vita väggar och ett enhetligt golv som löper vidare in i kök och vardagsrum. Här finns goda avhängningsmöjligheter och förvaring i form av en inbyggd och två fristående garderober. Infällda spotlights i taket ger ett behagligt ljus.

KÖK
Stilrent och modernt kök med vita skåpsluckor från IKEA (Veddinge) och en mörkgrå bänkskiva i laminat som bryter av snyggt. Ovanför arbetsytan sitter ett svart kakel som stänkskydd. Den maskinella utrustningen består av keramikhäll, varmluftsugn, köksfläkt, integrerad diskmaskin samt kombinerad kyl och frys. Köket är ovanligt rymligt för en etta och har en naturlig matplats för 4-6 personer.

VARDAGSRUM
Ljust och luftigt vardagsrum med gott om plats för både soffgrupp, mediamöbel och en säng eller sovalkov. De stora fönsterpartierna ger ett härligt ljusinsläpp och en fin utsikt över den lugna omgivningen. Väggarna är målade i vitt. Från vardagsrummet nås lägenhetens härliga balkong.

BADRUM
Helkaklat och fräscht badrum med melerat mörkgrått klinker på golvet och matchande kakel i duschhörnan, i övrigt vita kaklade väggar. Komforten är hög med både golvvärme och infällda spotlights i taket. Utrustningen består av WC, handfat med kommod, spegelskåp med belysning samt en duschhörna med vikbara glasväggar.

BALKONG
Generös och lättmöblerad balkong i ett soligt sydvästläge, vilket garanterar sol från förmiddag till solnedgång under sommarmånaderna. Golvet är klätt med en fin trätrall och här finns gott om plats för en bekväm loungegrupp, odlingar och umgänge med vänner.

RENOVERINGAR
Trätrall på balkonggolvet har lagts om av nuvarande ägare
Kök och badrum, samt takbelysning med spotlights renoverades av tidigare ägare

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd om ca 2,3kvm samt en matkällare om ca 1 kvm













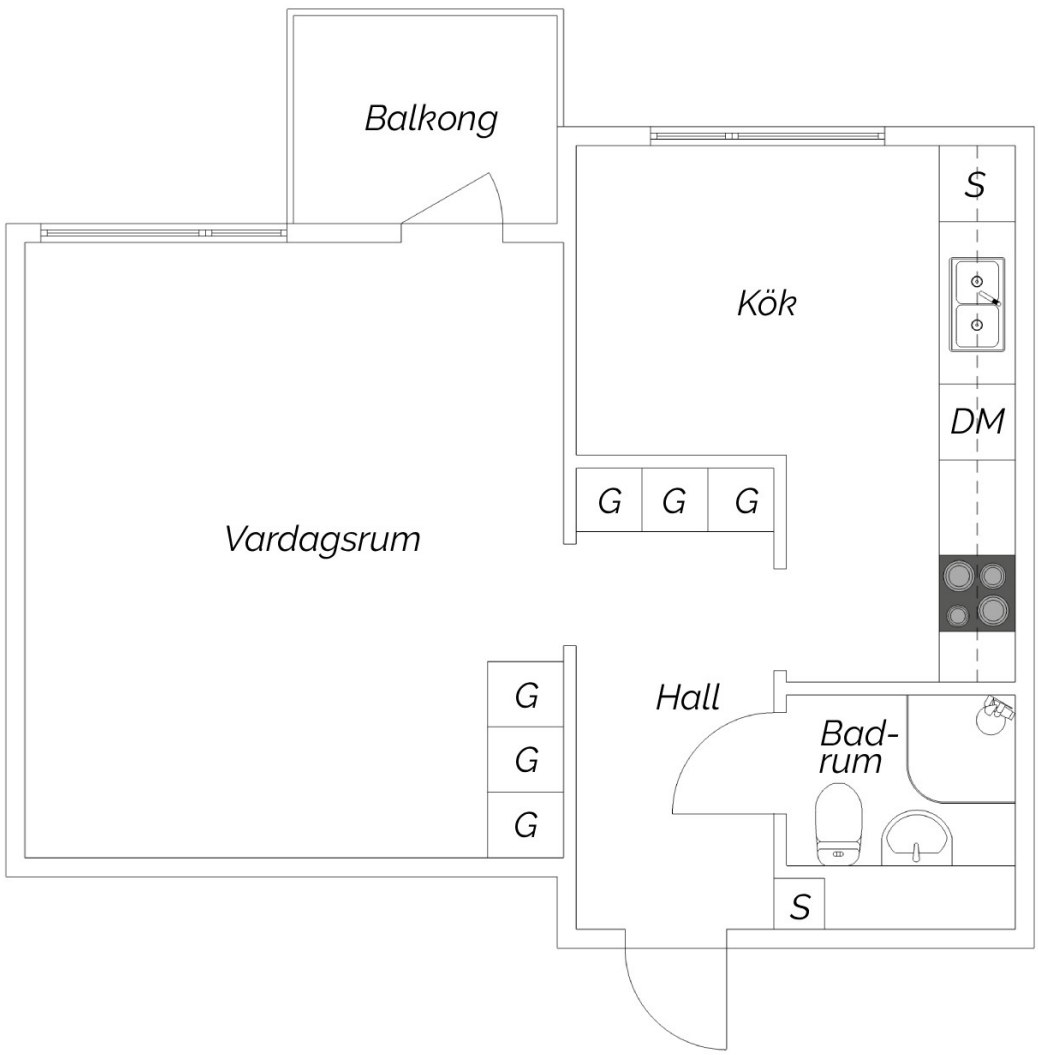
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB BRF Gårdskulla nr 1
BYGGÅR:	1957
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FT, Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	66
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-05-13
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	157 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 44 st 2 rok, 14 st 3 rok. Bostadsrättsföreningen kräver att lägenhetsinnehavare är medlemmar i HSB Göteborg. Köparen ska betala en medlemsavgift till HSB. Brf har individuell mätning och debitering av IMD EL Föreningens fastighet, fastighetsbeteckning Gårdskulla 1, består av 66 lägenheter och 2 lokaler. Lägenheterna är fördelade till 8 st 1 rok, 44 st 2 rok och 14 st 3 rok. Mycket välskött förening där i princip allt är genomgånget. Föreningen vill träffa köparen innan inflytt. Bra sällskapsytor med grill och flera bord samt solbäddar under sommarsäsong. Tvättstuga med två tvättstugor och torkrum samt bastu i källaren. Det finns även barnvagnsförråd samt cykelförråd. Till varje lägenhet hör ett källarförråd. I föreningen finns även en gästlägenhet som kan hyras av föreningens medlemmar för 200 kr/dygn. Odlingslådor finns att hyra för 300:-/säsong Föreningen har även en stor och grönskade gård som är vacker på vår och sommaren. 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. Senast kontrollerad 2025.05.19
RENOVERINGAR:	2008/2009 All el är genomgången 2011/2012 Byte av fönster 2011 - Installation enhetsmätning el 2013 - Installation porttelefoni

2014 - Relining
2014 Gjort I ordning gården med fin grillplats och möbler som går utmärkt att låna, bytt lägenhetsdörrar och postboxar samt nya porttelefoner.
2019 - Ommålning av trapphus
2023 - Nytt entrésystem installerat
2023/2024 - Nytt tak
2023/2024 - Solcellsanläggning installerad
2023/2024 Löpande reparationen har skett i tvättstugor, belysning mm.
2023/2024 Ny takpapp har lagts på hela taket
2023/2024 Nytt entrésystem har installerats där även källardörrar och soprum utrustats för öppning via bricka
2024-2025 Ny tvättmaskin har installerats i tvättstuga 2 samt nytt torkaggregat i torkrum 1.
Gemensam städdag genomfördes i april med god uppslutning och korvgrillning.

PARKERING: I föreningen finns 17 garageplatser samt 19 p-platser. Parkering ges via separat kö för 100 kr/månad.

TV OCH BREDBAND: Vad gäller kabel TV och bredband levereras detta genom Bredbandsbolaget. Kabel TV med basutbud ingår i månadsavgifen, vill man ha utökat utbud eller bredband tecknas och bekostas detta av lägenhetsinnehavaren.



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


Erik Olsson
Anlita en lokal expert när du ska sälja din 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 (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

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