

KUNG KRISTIANNS VÄG 3B

KUNGAHUSEN



*Erik Olsson*





KUNGAHUSEN

Smakfullt  
renoverad lägenhet  
med genomtänkt  
planlösning och  
generösa ytor för  
hela familjen.

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

BOSTADENS BÄSTA



Tre sovrum  
Högst upp i huset  
Rymlig & modern köksmiljö  
Stora sociala sällskapsytor



# VÄLKOMMEN TILL KUNG KRISTIANNS VÄG 3B

I ett trivsamt familjeområde med grönskande gårdar runt omkring välkomnas vi högst upp i huset till denna smakfullt renoverade lägenhet. Bostaden har en genomtänkt planlösning med generösa sällskapsytor, perfekt för umgänge med både familj och vänner. Ett av sovrummet har delats av för att skapa två separata rum, vilket gör hemmet extra välanpassat för den större familjen. Vi stiger in i en ljus och inbjudande hall som leder vidare till det stilrena renoverade köket med generös förvaring, bra arbetsytor och gott om plats för matbord. Köket är utrustat med exklusiva vitvaror i enhetlig design och har dessutom en inbyggd vinkyl. Intill ligger det luftiga vardagsrummet med sociala ytor och plats för både soffgrupp och extra matplats, perfekt för umgänge och vardagsliv. Bostaden rymmer tre rogivande sovrum samt en rymlig och praktisk walk-in-closet. Här finns dessutom ett modernt badrum och en stilfullt renoverad gäst-wc som bidrar till den genomgående höga standarden. Bostadsrättsföreningen är stabil och välskött. Missa inte chansen att förvärva ett stilfullt och bekvämt hem att trivs i. Varmt välkomna på visning!



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Johan Odell*

070-311 00 64  
johan.odell@erikolsson.se

*Erik Olsson*



<b>ADRESS:</b>	Kung Kristians Väg 3B, 23163 TRELLEBORG
<b>STORLEK:</b>	82 kvm (föreningens information)
<b>ANTAL RUM:</b>	3 rum och kök
<b>OBJEKTTYP:</b>	Lägenhet
<b>UPPLÅTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>FÖRESLAGEN BUDSTART:</b>	1 795 000 kr
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	6 708 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, parkeringsplats, bostadsrättstillägg, kabel-TV och bredband.
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 4 000 kr/år (el: 4 000 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad på säljarens uppgifter (1 vuxna och 3 barn). Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny boende.
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	166
<b>LÄGENHETSNR SKV:</b>	1202
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 0,3452 %, andel av årsavgift 0,3452 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	336 825 kr 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.
<b>VÅNING:</b>	3 av 3
<b>HISS:</b>	Nej
<b>FÖRENING:</b>	Riksbyggens Brf Kungahusen i Trelleborg
<b>NUVARANDE ÄGARE:</b>	Jonna Wärja

































#### **HALL**

Grå klinker och ljusgråa väggar med akustikpanel. Säkerhetsdörr installerad.

#### **KÖK**

Grå klinker och ljusgråa väggar. Vit köksinredning med stänkskydd i metall utrustad med vinkyl, ugn, inbyggd micro, häll, fläkt, vask, diskmaskin, kyl och frys. I köket finns matplats med plats för 4 personer. Här finns även en trevlig sittbänk.

#### **VARDAGSRUM**

Ljus laminat och ljusgråa väggar med akustikpanel. Utgång till den inglasade balkongen.

#### **SOVRUM**

Ljus laminat och gråa väggar.

#### **SOVRUM**

Ljus laminat och duvblå väggar.

#### **SOVRUM**

Ljus laminat och duvblå väggar. Anslutning till walk in closet.

#### **BADRUM**

Grå klinker på golvet och vitt kakel på väggarna. Badrummet är utrustat med badkar, wc, spegelskåp, handdukstork och handfat med kommod.

#### **GÄSTTOALETT**

Brun klinker och denimfärg på väggar. Gästtoaletten är utrustat med wc, spegel och handfat med kommod.

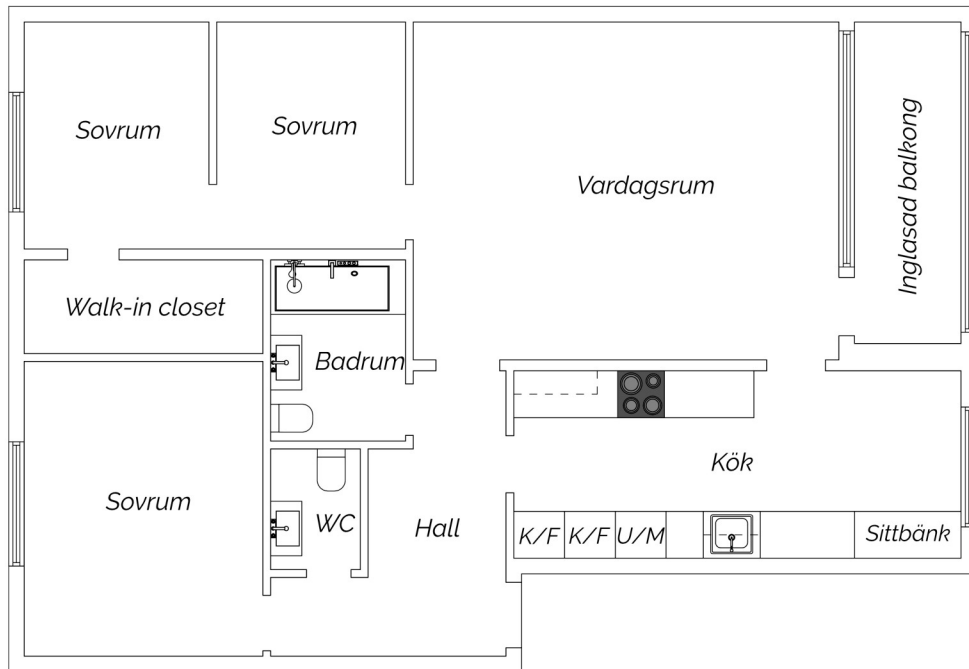
#### **ÖVRIGT**

Tvättstuga finns i samma trapp. Förråd i källare ca 10 kvm.



<b>FÖRENING:</b>	Riksbyggens Brf Kungahusen i Trelleborg
<b>BYGGÅR:</b>	1970
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Ja
<b>ÄGER MARKEN:</b>	Föreningen köpte fastigheten 1969 (äger marken).
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme
<b>VENTILATION:</b>	Mekanisk (endast frånluft)
<b>ANTAL LÄGENHETER:</b>	320
<b>ANTAL LOKALER:</b>	34
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>	ca 588 kr
<b>ENERGIDEKLARATION:</b>	Utförd 2020-03-16
<b>ENERGIKLASS:</b>	E
<b>ENERGIPRESTANDA:</b>	132 (kWh/kvm och år)
<b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b>	<p>Riksbyggens Brf Kungahusen i Trelleborg. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 320 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt.</p> <p>I föreningen finns motionsrum, bastu, hobbyrum och en samlingslokal som medlemmarna kan låna. Det finns även en övermattningslägenhet.</p> <p>Föreningen har en välskött förgård med grillmöjligheter, lekplatser, fotbollsplan, boulebana och härliga grönytor. Föreningen tillhandahåller även ett garage att meka i samt en spolplatta för biltvätt.</p>
<b>RENOVERINGAR:</b>	<p>2015 utfördes spolning av samtliga avloppsstammar och bottenstammen. Tvättstugorna renoverades, fönster och dörrar byttes och lekplatser samt utemiljön fräschades upp.</p> <p>2016 renoverades föreningens samlingslokal och garageporten byttes.</p> <p>2019 installerades EB-pluggar och närvarostyrd belysning, tvättutrustning och balkongdörrar byttes samt papptak renoverades, träd fälldes på gården och gräsmattor iordningställdes.</p> <p>2020 installerades nya balkong- och altandörrar samt ny tvättutrustning i tvättstugorna. Under året har föreningen satt nya lampor i utomhusbelysningen och underhåll av utemöbler samt lekplats har skett.</p> <p>2022 relinades avloppstammarna.</p> <p>2023 gemensam el infördes</p> <p>2024 installering av solceller</p> <p>2025 Byte av ytterdörrar ( pågående)</p>
<b>PARKERING:</b>	<p>I föreningen finns 50 garageplatser och 270 parkeringsplatser. Garageplats kan hyras till en kostnad.</p>
<b>TV OCH BREDBAND:</b>	Föreningen är ansluten till kabel-TV och fiberoptiskt bredband via Telenor.

# 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 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 Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

### BOAREA

Uppgiften om boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea 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 boendekostnads-kalkyl 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](http://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 kunna 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](http://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 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.

#### **Säljarens val från Realforce**

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skraddarsydd 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*



Stora Nygatan 64 21137 Malmö [mail@erikolsson.se](mailto:mail@erikolsson.se)