

WALLINGATAN 11E

CENTRUM



Erik Olsson



CENTRUM

Ljus trea med egen ingång i centrala Kungsbacka!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Genomtänkt planlösning
Egen ingång
Goda förvaringsmöjligheter
Egen tvättutrustning

VÄLKOMMEN TILL WALLINGATAN 11E

Välkommen till en rymlig och välplanerad lägenhet i hjärtat av Kungsbacka. Redan i hallen får du ett gott första intryck med generösa ytor, goda förvaringsmöjligheter och en separat klädkammare som underlättar vardagen.

Det stora köket är praktiskt utformat med gott om arbetsytor och förvaringsutrymme - en plats där det är enkelt att laga mat och umgås. Intill ligger vardagsrummet, ett ljust och luftigt rum med stora fönster som släpper in rikligt med dagsljus. Här finns utrymme för både avkoppling och sociala stunder. Lägenheten har två tilltagna sovrum med plats för både säng och förvaring. Badrummet är utrustat med tvättmaskin, vilket ger dig bekvämligheten att sköta tvätten i din egen takt, utan att behöva använda gemensamma utrymmen.

Här bor du i ett centralt och populärt område med närhet till butiker, restauranger, skolor och grönområden. Allt du behöver finns på kort gångavstånd, och Kungsbackas charmiga stadskärna med sina pittoreska kvarter och trähusmiljöer ligger bara en promenad bort.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jenny Almqvist

070-842 56 06
jenny.almqvist@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Wallingatan 11E, 43441 KUNGSBACKA
STORLEK:	77 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	3 572 kr/mån I avgiften ingår: kallvatten, tv och bredband. Föreningen tillämpar individuell mätning av uppvärmning och hushållsel.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 760 kr/år (el: 4 560 kr/år, va: 2 400 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Driftkostnader är baserade enligt schablon för år 2025. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	700025
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,97 %
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 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Kungsgranen
NUVARANDE ÄGARE:	Dödsboet efter Jörgen Nielsen













HALL

Grått klinkergolv med eldriven golvvärme och väggar målade i ljus kulör. Förvaringen och avhängningen består av en skjutdörrsgarderob och härifrån når man bostadens rymliga klädkammare.

KÖK

Grått klinkergolv med eldriven golvvärme och väggar målade i ljusgrå kulör. Köksinredningen går i massivt trä och vitt kakel över en bänkskiva i mörkgrått. Den maskinella utrustningen består av en kyl och frys i fullhöjd, inbyggd mikro och ugn, induktionshäll, diskmaskin, fläkt samt inbyggd tv och högtalare. Här finns plats för ett matbord för upp till sex personer.

VARDAGSRUM

Ekiparkettgolv och vitmålade väggar med en fondvägg i lila kulör. Rummet erbjuder plats för en stor soffgrupp med tillhörande möblemang.

SOVRUM 1

Laminatgolv och vitmålade väggar med en mönstrad fondtapet. Här finns plats för en dubbelsäng med tillhörande möblemang och avhängningen och förvaringen består av två garderober.

SOVRUM 2

Laminatgolv och väggar tapetserade i rosa kulör. Här finns plats för en enkelsäng med tillhörande möblemang och avhängningen och förvaringen består av fem garderober.

BADRUM

Ljusblått klinkergolv och helkaklade vita väggar med en blå detalj. Här finns wc-stol, duschkabin, tvättmaskin, handfat med kommod, spegel samt värmepanna.

KLÄDKAMMARE

Rymlig klädkammare med laminatgolv.

BALKONG /LOFTGÅNG

Möblerbar loftgång i sydvästläge som används som balkong.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett förråd i anslutning till entrén samt ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2017 Tapetserade vardagsrum

Rengjorde ventilation

Ny golvtermostat

Renoverade sovrum

Isolerade ytterdörr

2019 Ny tvättmaskin

Renoverade vardagsrum

Bytt ut badkar mot duschkabin

FÖRENING:	Brf Kungsgranen
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Direkt EL
VENTILATION:	F med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	34
VARAV HYRESRÄTTER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-03-26
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	110 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Här bor ni i en välskött och trygg förening med god ekonomi. Föreningen bildades 2003 och är väldigt mån om att följa deras underhållsplan. Under 2021 gjorde föreningen en investering i solceller på taken, vilket har bidragit till en lägre elkostnad.
RENOVERINGAR:	2007: De flesta värmepumpar byttes. Alla lås byttes. 2008: Alla radiatorer ersattes med mindre energikrävande oljefyllda radiatorer. Ytterpanelen på samtliga hus byttes. Trapporna till loftgångshuset byttes. Utebelysning och alla armaturer i förrådsutrymmet byttes. Alla ytterdörrar målades. Trapporna till loftgångshuset byttes. 2009: Fönster och fönsterkarmar målades utvändigt. Gångar och trappor bytta från asfalt till sten. Bättrat sättningsskador på Wallingatan 6-14 samt 11. Nya häckar planterades på Wallingatan 6 och 9. Ny takpapp, nya rännor samt nya stuprör på garaget. 2010: Staket byggdes runt Östra Vallgatan/Godhemsgatan. 2011: Målning av baksidan samt båda gavlarna på Wallingatan 6-14. Målning av södra gaveln på Östra Vallgatan. Staket byggdes mot Östra Vallgatan på gaveln vid Wallingatan 14. Maskinpark för trädgårdsskötsel köptes in. Byte av matta, målning och nya lampor i trapphusen Wallingatan 8 och 12. 2012: Målning av framsida Wallingatan 6-14. Målning av baksida Wallingatan 9. Målning av baksida samt norra gaveln Östra Vallgatan. Nya garageportar monterades samt ombyggnad av elen i garagen. 2013: Målning av hela Wallingatan 11. 2014: Målning av framsida Östra Vallgatan. Målning soprum Östra Vallgatan. Fixade planteringar mellan Wallingatan 9-11. 2015: Tak målades, tvättades, trasiga pannor byttes ut. Radonmätning av lägenheterna. OVK-besiktning har utförts i alla lägenheter. 2016: Stenparti gjordes vid parkeringsplatsen, kantsten och

klippkant gjordes runt planteringarna vid uteplatsen mellan Wallingatan 9-11

2017: Justering av stenläggning och klippkant på Wallingatan 6-14 och 11.

Renspolning av samtliga avloppssystem i förebyggande underhåll.

2018: Reparation av 2 förråd baksidan Wallingatan 6-14 som läckte och var mögelangripna.

Målning framsida Wallingatan 9. Fixerade stegen på trappa Wallingatan 9 och 11 samt bytte sparklist Wallingatan 9. Stopp i sprucken avloppsledning Wallingatan 11. Ett omfattande arbete.

2019: Byggde om balkongen helt på Wallingatan 6B samt justerade övriga. Bytte fasaden på garagegaveln

2020: Målat baksida Wallingatan 6-14. Tilläggsisolerat taken på samtliga 4 fastigheter

Bytt vitvaror på hyreslägenheten Wallingatan 12B. Byggt om otät förråd Östra Vallgatan 15F. Bytt ytterdörr på hyreslägenheten Östra Vallgatan 15G

2021: Byggt solcellsanläggning med 349 paneler och 586 m2 vilket ger en installerad topp effekt på 115 kWp. Även 3 apparatskåp byggdes. Samtliga staket och räcken tvättades, slipades och oljades.

2022: Dörrar till soprummen på Wallingatan 11 och Östra Vallgatan 15 byttes, trappan till Östra Vallgatan 15D-d byttes och trappräcken på Östra Vallgatan 15 G-H byttes.

2024 Målat framsidan på huset 6-14

Föreningen har i dagsläget inga planerade eller beslutade renoveringar. Förbättringar sker löpande vid behov. Inga vidare beslut tagna i dagsläget.

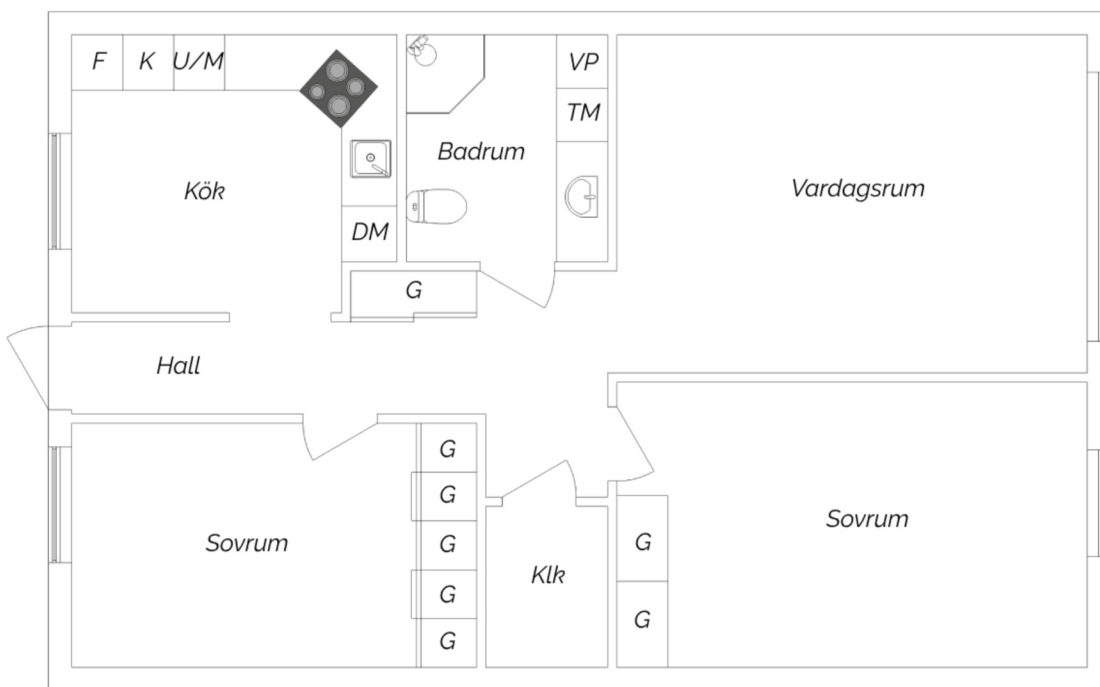
PARKERING:

Föreningen har 14 parkeringsplatser för 193 kr/månad. Det finns även 8 garageplatser för 604 kr/månad. I dagsläget är det kö till både garage och parkering. Separat kö via styrelsen.

TV OCH BREDBAND:

TV och bredband erbjuds genom ComHem. Kanal 10-9, 11-12 samt kanal 24.

From Januari 2023 har föreningen tecknat avtal med Tele2.



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 mäklar-företag 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