

KLÄPPAKULLEVÄGEN 4

MALEVIK



Erik Olsson



MALEVIK

Harmoniskt hem i
hjärtat av Malevik ?
där hav, natur och
familjeliv möts

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Genomtänkt planlösning
Ljusinsläpp i alla rum
Öppna och stora sociala ytor
Generöst shakerkök från Nordiska Kök

VÄLKOMMEN TILL KLÄPPAKULLEVÄGEN 4

Välkommen till ett välplanerat och inbjudande hem i ett av Maleviks mest eftertraktade kvarter - där havets närhet, lummig natur och ett tryggt familjeliv samsas i perfekt balans. Här bor du lugnt och avskilt på en trivsamt återvändsgata, omgiven av grönska och med generösa lektytor för både stora och små. Villan bjuder på en genomtänkt planlösning med rejäla rum, sobra färgval och en tidlös stil som känns både modern och hemtrevlig. Generösa fönsterpartier med rikligt ljusinsläpp skapar en varm, ljus och välkomnande atmosfär, med havsglimt som en vacker bonus.

Här finns gott om förvaringsmöjligheter, både hallens optimala kapprum, ett rymligt skafferi och smarta ytor som gör vardagen lätt att organisera. Flera uteplatser i olika väderstreck gör det enkelt att njuta av solen hela dagen, från morgonkaffet till kvällens middag under bar himmel. Trädgården är en oas för både lek och avkoppling, och har dessutom plats för pool - om framtidsdrömmarna så vill.

Här erbjuds ett hållbart och bekymmersfritt boende. Med låga driftskostnader, två elbilsladdare och generösa parkeringsmöjligheter kombineras hållbarhet med bekvämlighet.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Fredrik Hartman

072-247 75 00
fredrik.hartman@erikolsson.se

Erik Olsson



ÖVRE PLAN

Genomgående golvvärme. Snygga strömbrytare och uttag från Schneider Renova.

HALL

Entrén välkomnar med ett klassiskt schackrutigt klinkergolv och väggar i en varm gråbeige nyans, en tidlös kulör som löper som en röd tråd genom nästan hela hemmet. Förvaringen är generös med platsbyggda garderober och ett separat kapprum som förenar estetik med funktion.

KÖK

Ett specialdesignat shakerkök från Nordiska Kök i den klassiska nyansen Hardwick White, där tidlös estetik möter funktionalitet i varje detalj. Förvaringslösningarna är generösa, liksom den centrala köksön som både erbjuder arbetsyta och skapar en naturlig samlingspunkt. Arbetsbänkar i kalksten tillför elegans och slitstyrka. Köket är utrustat med en 90 cm induktionshäll från SMEG, dubbla diskmaskiner samt vinkyl diskret integrerad i köksön. Intill finns ett rymligt skafferi och en ljus matplats, belägen direkt vid pardörrarna som leder ut till den övre altanen.

VARDAGSRUM

Luftigt och ljust med stora glaspartier och dubbeldörrar mot altanen som suddar ut gränsen mellan ute och inne. Öppen planlösning mot köket ger en social och generös yta.

SOVRUM 1

Här är väggarna målade i en gyllenbrun nyans till den enstaviga parketten rymmer en säng och tillhörande möbler.

SOVRUM 2

Idag är det inrett som ett lekrum med platsbyggd förvaring och ribbstolar. Här är väggarna målade i samma ton som köksinredningen.

BADRUM 1

Marmorgolv och halvkaklade väggar som övergår i våtrumsfärg. Utrustningen består av dusch,

vägghängd toalett, handfat med kommod och handdukstork.

ENTRÉPLAN

Genomgående golvvärme. Snygga strömbrytare och uttag från Schneider Renova.

MASTER BEDROOM

Ett generöst och rogivande sovrum med altandörr som leder ut mot framsidans altan. Förvaringen är exceptionell med två separata walk-in-closets, båda med skjutdörrar, samt en garderob.

SOVRUM 3

Här är väggarna målade i gröntonad nyans. En platsbyggd hylla ger ett sobert intryck. Slitstark parkett på golvet ger ett perfekt barnrum.

SOVRUM 4

En vilsam och mysig ljus grön ton på väggarna till parketten på golvet ger ett rent modernt uttryck. För förvaringen sitter här en platsbyggd garderob.

KONTOR

Mysigt rum med fönster mot entréhallen, målade väggar i grå/grön ton. här finns potential till att inreda ett vinrum.

BADRUM 2

Klinker på golvet till kaklade väggar ljus grå ätt mönstrad ton. Rejäl utrustning med både badkar och dusch, handfat i rustik stil, två stycken handdukstorkar och en vägghängd toalett.

ALLRUM

Praktiskt allrum med utgång till trädgården, perfekt för ungdomshäng eller kanske biorum.

GYM

Ett praktiskt och fräscht rum med altandörr som släpper in frisk luft och dagsljus.

TVÄTTSTUGA

Rymlig och funktionell med kalkstensbänk, tvättho och gott om arbetsyta.



















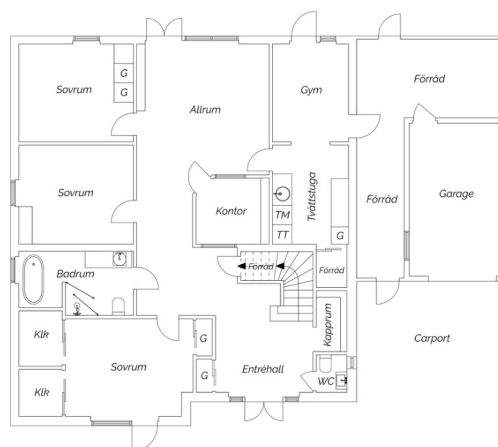




ADRESS:	Kläppakullevägen 4, 42935 Kullavik
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Kungsbacka
OMRÅDE:	Malevik
ANTAL RUM:	8 rum varav 5 sovrum
STORLEK:	283 kvm, biarea 46 kvm (faktisk uppmätn)
BYGGNADSTYP:	2-plansvilla
TOMT:	1 700 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Malevik 1:153
DRIFTSKOSTNADER:	ca 35 000 kr/år (el: 20 000 kr/år, va: 3 500 kr/år, väg/ samfällighet: 2 000 kr/år, försäkring: 9 500 kr/år) I posten el ingår även uppvärmingskostnaden. Samfällighetsavgiften inkluderar tillgång till båtplats i Malevik, snöröjning, sopa gator och skötsel av gemensamm grönytor.
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	10 074 kr/år
NUVARANDE ÄGARE:	Jonna Elisabeth Alm, Thomas Bengt Edblad

BYGGÅR:	2022
TAXERINGSVÄRDE:	4 975 000 kr varav byggnadsvärde 2 246 000 kr, värdeår 1984, taxeringsår 2021
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 6 924 000 kr
SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Gemensamhetsanläggning: Kungsbacka Malevik GA:2 ändamål: Vägar
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-07-07
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	50 (kWh/kvm och år)
PLANBESTÄMMELSER:	Ändring Av Detaljplan (1997-03-13) Byggnadsplan (1945-02-15)
GRUNDLÄGGNING:	Betongplatta
STOMME:	Trä
FASAD:	Trä
FÖNSTER:	3-glas
YTTERTAK:	Shingel
VA:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Bergvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
RENOVERINGAR:	Nytt taxeringsvärde ej satt efter nybyggnadion. Taxerad BOA 114kvm tax bia 48, nybyggnadsår enligt taxering 1984
INTERNET/TV:	Fiber
PARKERING:	Garage med fjärrkontroll , carport och på uppfart

PLANRITNING



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Köpet blir tryggare
om du värderar
din bostad

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnärmds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

ACCEPTERAT PRIS, 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 brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) 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 intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, 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 har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. 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 redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalentlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren. 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 bostaden 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.

KOMMUNAL AVGIFT

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga

ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och öve lämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt Jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med god kunnet förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärfas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med Jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksamats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av Jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen ska dock inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick

VIKTIG INFORMATION

och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åbe ropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar viktigt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

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 ersättningsningar 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 konkurrent utsätta 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. Mäklar-företaget 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



Hovås Allé 17 43653 Hovås mail@erikolsson.se