

VALLAVÄGEN 35A



Erik Olsson



Bostadsrättsparhus med egen parkeringsplats

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Öppen planlösning, Generös takhöjd, Möjlighet till ytterligare sovrum
Högt i tak, Badrum med golvvärme, Tvättmaskin, Parkeringsplats ingår
Möjlighet till extra parkering, Bra pendlingsläge
Ca 300 m till ICA och pizzeria, Lanthandel, Nära busshållplats

VÄLKOMMEN TILL VALLAVÄGEN 35A

Ett harmoniskt hem i nordisk stil med stora fönsterytor och ljus färgpalett.

I bostaden finns en generöst tilltagen sällskapsyta med kök och vardagsrum i öppen planlösning och tak tillnock. Här finns även en mysig ovanvåning med ombonat sovrum samt allrum alternativt arbetsrum. Utöver de vardagliga nödvändigheter är badrummet utrustat med golvvärme och en avskild yta för tvättmaskin. På den trevliga uteplatsen som nås från vardagsrummet finns plats för både grill, loungehörna och en matplats - perfekt för att kunna njuta av härliga soliga dagar.

I anslutning till området finns gräsplan, utegym och boulebana för er som vill leva aktivt. Parkeringsplats ingår i avgiften.

I Väröbacka bor ni med närhet till flertalet badplatser, Stråvalla strand och fiskehamnen i Båtafjorden. I området finns ett dagis samt grundskolorna Väröbackaskolan och Buaskolan. Det tar cirka 20 minuter in till centrala Varberg och cirka 40 minuter till Göteborg med bil. En planerad tågstation enligt Varbergs kommun skall vara färdigställd i närheten till bostaden under 2030.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Natascha Auer

073-373 89 70
natascha.auer@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Vallavägen 35A, 43265 VÄRÖBACKA
STORLEK:	66,4 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÄTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 575 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 400 kr/mån I avgiften ingår parkeringsplats, avgift för sophämtning (150 kr) samt bostadsrättstillägg. Schablonkostnad för vatten beroende på förbrukning tillkommer (370 respektive 540 kr exklusive moms). Verklig förbrukning av VA stäms av och justeras en gång om året. Kostnad för nätverksabbonemang tillkommer.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 12 510 kr/år (el: 7 500 kr/år, VA: 2930kr/år, försäkring: 2 080 kr/år) Kostnaden angiven under "El" utgör kostnad för både hushållsel och uppvärmning. Kostnaden angiven under "VA" är säljarens kostnad för verklig förbrukning av VA för 2024. Se mer information under kommentar till månadsavgiften. Angivna driftkostnader är beräknade enligt säljarens uppgifter och kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	05A
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,13 %, andel av årsavgift 3,13 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	553 201 kr 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-12-16. 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:	1
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Hallands Park
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse







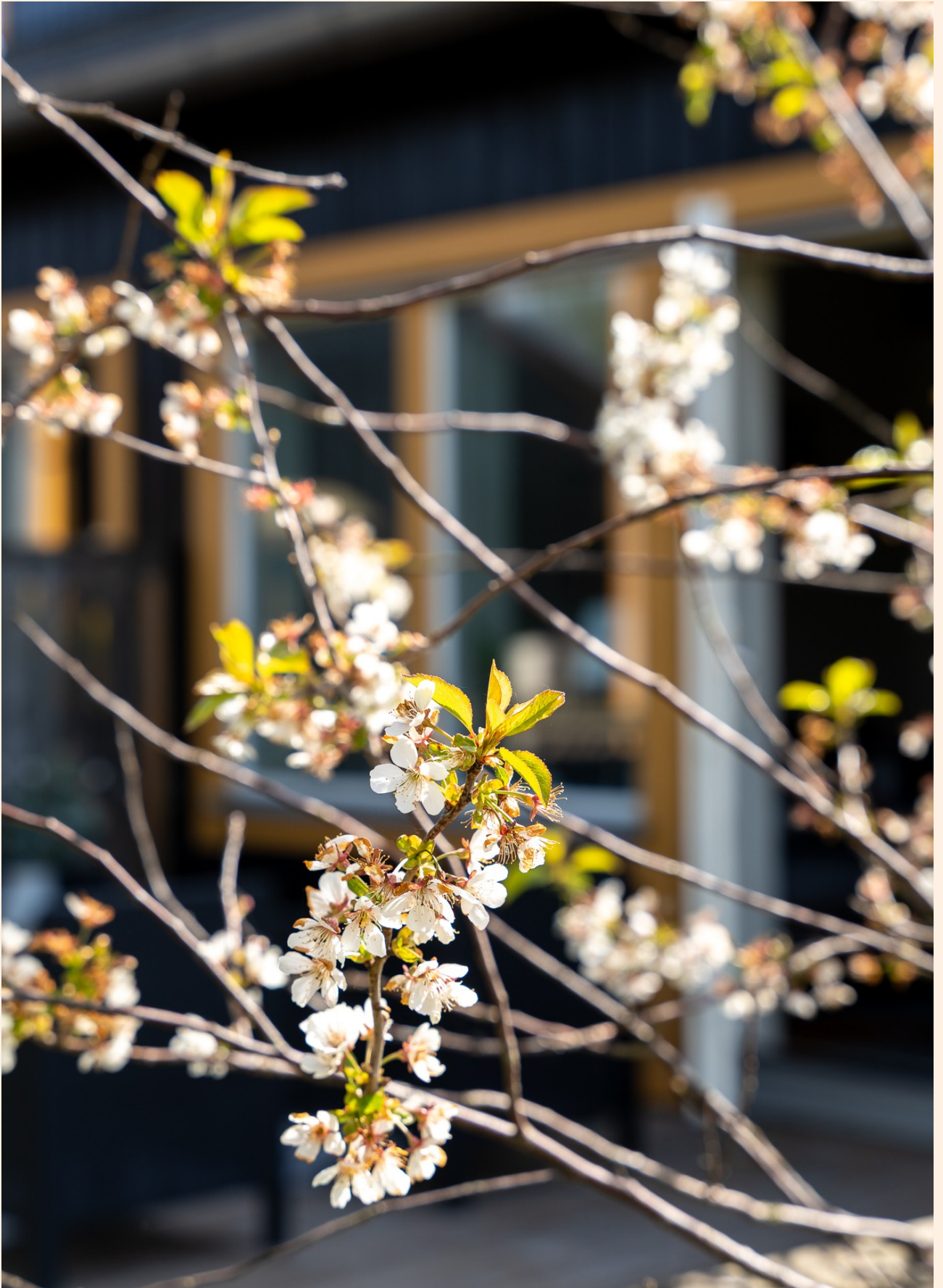












ENTRÉPLAN**HALL**

Mörkgrått klinkergolv med väggar målade i vitt och fondvägg i grönt. Plats för klädhängare. Förvaring finns i klädkammare under trappan.

KÖK

Ekparkett och vitmålade väggar. Köksinredning i vitt med slåta luckor och bänkskiva i eklaminat. Ovan arbetsytor är väggen klädd i vitt kakel. Köket är utrustat med hållspis (induktion), fläkt, kyl/frys och diskmaskin.

VARDAGSRUM

Ekparkett och vitmålade väggar. Öppet upp till nock. Plats för soffgrupp och matsalsmöbel. Öppen planlösning med kök samt utgång till trädäck. På det stora trädäcket ryms bord, stolar, loungegrupp, solstolar, grill och stora gröna växter.

BADRUM

Mörkgrått klinkergolv med golvvärme och väggar klädda i vitt kakel. Här finns handfat, spegelskåp, dusch med vikbara glasväggar, tvättmaskin och toalett.

ÖVRE PLAN**ALLRUM**

Ekparkett och vitmålade väggar med fondvägg i grått. Plats för läshörna eller kontorsmöbel. Öppet mot vardagsrum.

SOVRUM

Ekparkett och vitmålade väggar. Plats för dubbelsäng och förvaringsmöbel.

ANTAL RUM

Det finns möjlighet att skapa ytterligare ett sovrum på övre plan (observera att tillåtelse av brf krävs för förändringar av planlösning). I föreningen är bostaden dock registrerad som 2 r.o.k och används som detta i nuläget.

FÖRRÅD

Lägenheten har tillgång till ett förråd i markplan precis utanför entrén.

FÖRENING:	Brf Hallands Park
BYGGÅR:	2010
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Luft-luft värmepump (Läs vidare information i stadgarna)
VENTILATION:	Mekanisk frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	32
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-12-11
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	101 (kWh/kvm och år)

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN: Brf Hallands Park köpte fastigheten 2007. Föreningen registrerades 2007. Till föreningen hör adresserna: Vallavägen 7-37A-B och 39.

I föreningen finns ett cykelrum, ett soprum/källsortering och ett post-rum. Det finns även lite gemensamma gräsytor samt en gemensam gräsklippare och trimmer. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egen tvättutrustning.

Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning. Det är frivilligt att vara med.

För mer information besök gärna föreningens hemsida: <https://www.hallandspark.se/>

Föreningen sänkte avgiften med 12% 2025-01-01. Avgiften för sophertering och källsortering höjdes med 50 kr.

Föreningen har precis upprättat fyra stycken extra förråd som föreningen hyr ut till medlemmar, vilket stärker föreningens ekonomi, mer information hittar ni på vår blog: <https://www.hallandspark.se/medlemsinformation/>

Informationen ovan är hämtad 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 datum för kontroll: 2025-09-17.

RENOVERINGAR:

- 2009-2010 uppfördes föreningens byggnader.
- 2014 anordnades postrum.
- 2015 bättringsmålades samtliga hus.
- 2016 utfördes sotning och rengöring av kanaler.
- 2017 upprättades underhållsplan.
- 2018 målades två sidor av fasaderna.
- 2020 byttes ett antal värmepumpar ut.
- 2021 byttes 5 st värmepumpar ut. Ett antal lägenhetsdörrar och

förrådsdörrar byttes ut (ej altandörrar).
2022 byttes ett antal lägenhetsdörrar ut.
2023 byttes 6 värmepumpar ut. Ny underhållsplan upprättades och ny energideklaration utfördes.
2023-2024 utfördes målning av samtliga fasader.
2024 byggdes fyra nya förråd. Ventilationsrensning utfördes.
2024-2025 utfördes radonmätning - mätvärdena låg långt under befintliga gränsvärden.
Täkten kommer att ses över under 2025, varefter beslut tas om vilken åtgärd som blir aktuell.
Under början av 2025 projekterar föreningen för att anlägga laddstolpar på ett antal P-platser.
Inga vidare beslut är tagna i dagsläget.

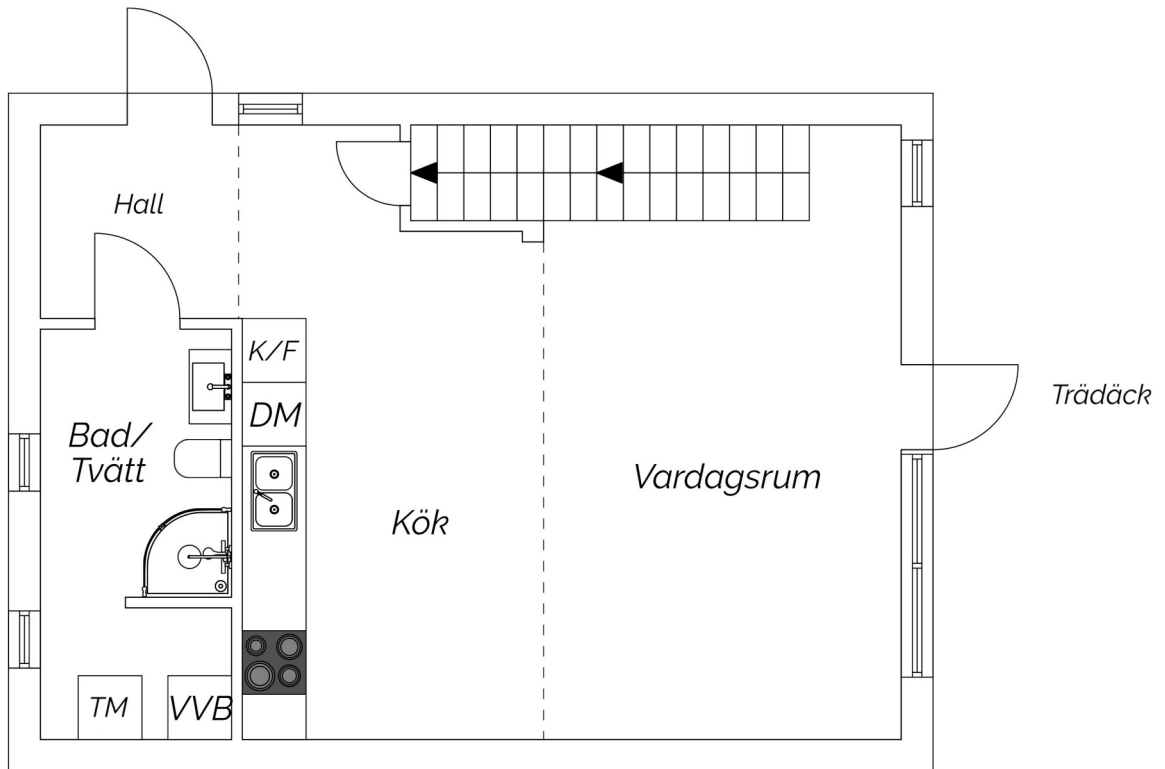
PARKERING:

Varje bostadsrättshavare har en tilldelad parkering, har man ytterligare behov av en parkering måste man ta kontakt med styrelsen som tilldelar en extra, kostnad: 250 kr/mån.
(2025-09-17)
Föreningen har gästparkering som endast får användas av gäster. Parkering på gångarna är förbjudet och att tvätta bilen där likaså. Bil får endast köras in på gångarna vid in- och urlastning.
Föreningen har planer på att uppföra 10 laddstolpar.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV/Internet via fibernät (net@seaside).
Medlem tecknar eget avtal.

PLANRITNING

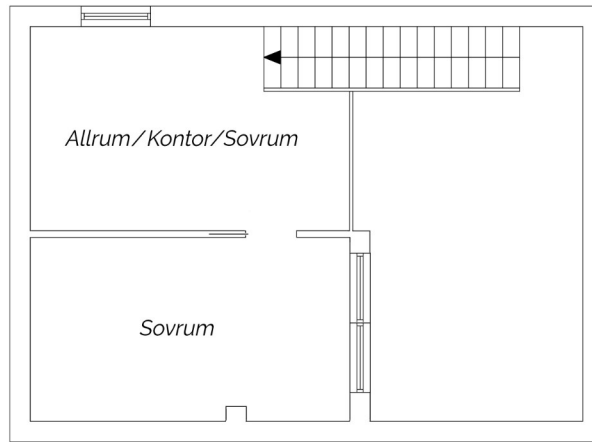


Erik Olsson

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

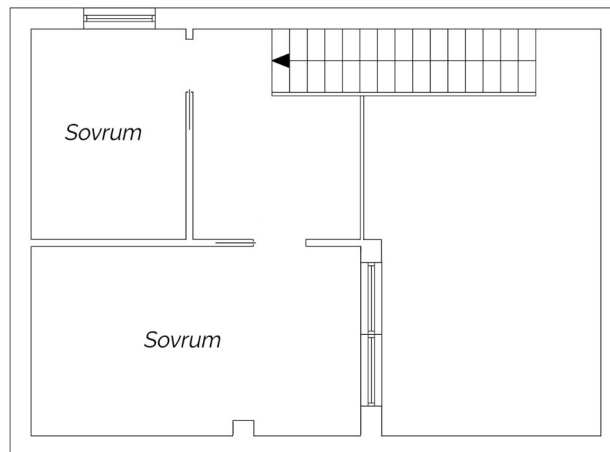
PLANRITNING

Övre plan



PLANRITNING

Alternativ planlösning övre plan



Erik Olsson

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



Bevisat bäst betalt 17 år i rad

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år i 17 år. Och det som ligger bakom den fina traditionen är Erik Olsson-metoden – vårt arbetssätt som är noggrant genomarbetat för att få fler att vilja köpa din bostad.

Undersökningsresultaten från UC Bostad är bevis på att metoden fungerar väldigt bra. 2024 fick de som sålde sin bostad med oss, 5,7% mer betalt per kvadratmeter än om de sålt med ett genomsnitt av andra mäklare.

*Vill du också sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.*

0771-551 000

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.

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.

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. 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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisik vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson



Norrgatan 3 43241 Varberg 0340-914 60 mail@erikolsson.se