

FALKENBERGSGATAN 6

CENTRUM



Erik Olsson



CENTRUM

1940-talspärla med
renoverat kök -
nära både
innerstaden och
havet

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Tidstypiska 1940-talsdetaljer, Generös takhöjd, Fönster i tre väderstreck
Sober färgsättning, Inbyggd förvaring, Badkar, Trevlig innergård, Lugnt område
Gångavstånd till havet och torget, Vackra promenadstråk, Nära flertalet skolor
ICA Kvantum, bageri och pizzeria, Gym och idrottshallar, Närhet till friluftsliv

VÄLKOMMEN TILL FALKENBERGSGATAN 6

En ljuvlig funkistrea med gavelläge. Dessutom en riktig 1940-talsskatt med inslag såsom välvda vägghörn, hög takhöjd om ca 2,70, stora fönster med fina fönsterbräden och inbyggd förvaring. Köket är helt nyrenoverat och från kök och matplats har man vy ut över parken och bort mot Påskbergsskogen. I badrummet finns det badkar och i båda sovrummen finns inbyggda garderober med originalbeslag.

På Falkenbergsgatan bor du med vacker park- och skogsmiljö i form av Påskbergsskogen på ena sidan, centrumkärnan på andra och så havet bara rakt ner mot Ankaret. Så vare sig du vill ta en joggingrunda längs elljusspären med stopp vid utegymmet, ta en tur ner på stan eller en promenad längs strandpromenaden efter jobbet behöver du inte gå mer än några kvarter. Ett riktigt toppenläge!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Frida Nilsson

070-744 66 40
frida.nilsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Falkenbergsgatan 6, 43251 Varberg
STORLEK:	70 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 675 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 397 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Till avgiften tillkommer en obligatorisk avgift på 209 kr/mån för internet och TV. Föreningen har beslutat att höja avgiften med 15% från och med 2026-01-01 på grund av oförutsedd renoveringskostnad.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 800 kr/år (el: 3 000 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Angiven driftkostnad är gällande el är beräknad enligt säljarens uppgifter. Driftskostnad gällande försäkring är beräknad enligt schablon. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	B1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 9,83146 %, andel av årsavgift 9,32 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	368 607 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 2025-08-21. 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 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Igeln
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





















HALL

Ljus enstavsparkett och ljusa väggar. Plats för klädhängare. Förvaring i inbyggd garderob.

KÖK

Ljust laminatgolv och ljusa väggar. Köksinredning i vitt med bänkskiva i trälaminat. Ovan arbetsytor är väggen klädd i ljust kakel. Köket är utrustat med induktionshäll, flåkt, inbyggd ugn, integrerad kyl/frys och integrerad diskmaskin.

VARDAGSRUM

Ljus enstavsparkett och ljusa väggar. Plats för soffa och matsalsmöbel eller kontorsmöbel.

SOVRUM 1

Ljus enstavsparkett och ljusa väggar. Plats för dubbelsäng och förvaringsmöbel. Förvaring i inbyggd garderob.

SOVRUM 2

Ljus enstavsparkett och ljusa väggar. Plats för enkelsäng och kontorsmöbel. Förvaring i två inbyggda garderober.

BADRUM

Ljusblå våtrumsmatta och väggar klädda i vitt kakel med bård. Här finns handfat med kommod (2024), spegel med belysning, badkar och toalett.

RENOVERINGAR

2023 totalrenoverades köket. 2024 drogs elen om och jordades. Del av badrums -inredning byttes. Ny bänk i kök och hylla monterades.

FÖRRÅD

Lägenheten har tillgång till förråd i källaren och matförråd.



FÖRENING:	Brf Igeln
BYGGÅR:	1948
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	12
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-05-24
ENERGIKLASS:	D
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Igeln köpte fastigheten 2021. I föreningen finns en hyresrätt kvar sedan ombildningen. Till föreningen hör adresserna: Falkenbergsgatan 4 och 6 I föreningen finns cykelförvaring, tvättstuga, torkrum samt lägenhetsförråd. Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare och en mangel. Föreningen förfogar över gräsytor framför huset samt en trädgård bakom huset som är till för alla lägenhetsinnehavare. I trädgården finns studsatta, grill, bord och stolar. Föreningen har rullande schema för källarstädning och gräsklippning. Medlemmarna utför även trappstädning och skottning samt höst- och vårstädning av gemensamma grönytor. Föreningen har beslutat att höja avgiften med 15% från och med 2026-01-01 på grund av oförutsedd renoveringskostnad. 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. Senaste datum för kontroll: 2025-08-21.
RENOVERINGAR:	på 1990-talet utfördes troligtvis stamrenovering. 2022 installerades föreningen en robotgräsklippare. 2022 installerades ny tvättmaskin. 2023 installerades ny tvättmaskin. Staketet renoverades och fiber installerades. OVK utfördes. 2024 kopplade föreningen på sig till öppen fiber via Telia. En värmepåväxlare byttes ut. 2025 utfördes relining av avlopps -stammarna. Föreningen installerade nya balkongdörrar för de fyra lägenheter som har balkong samt två stycken nya dörrar till källaren. Föreningen planerar att måla om gemensamma utrymmen. Föreningen planerar även att renovera tak höst 2025. Inga vidare

beslut är tagna i dagsläget.

Föreningen följer underhållsplan som löper fram till 2054.

PARKERING:

I föreningen finns 4 platser i varmgarage. Plats kan hyras till en kostnad om ca 600-900 kr/månad (beroende på storlek). I dagsläget är det kö till samtliga platser. I garaget finns även el och kallvatten.

Det är fri parkering längs Falkenbergsgatan.

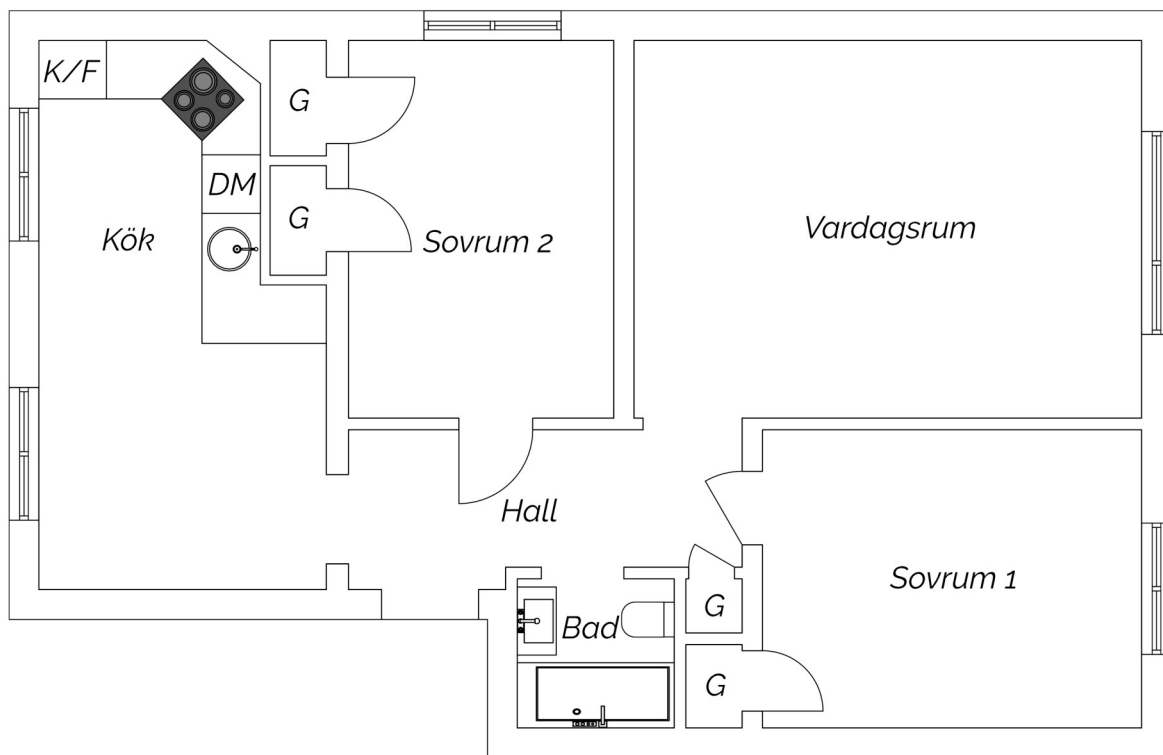
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV och Internet via fiber (Telia).

Abonnemanget innefattar Internet med hastigheten 100/100 Mbit/s och ett grundutbud av TV-kanaler. En obligatorisk avgift på 209 kr/mån tillkommer till avgiften.



PLANRITNING



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 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

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