

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



KÄMPERSVIK- NORR OM FJÄLLBACKA

Skredforsvägen 29

Unikt kustboende i absolut toppklass med havsutsikt, sjöbod och båtplats i
Kämpersvik

4 RUM, VARAV 3 SOVRUM • 114 KVM BOAREA •
18 KVM BIAREA • PRIS: 15 000 000 KR / BUD

Iquia cum unt aut earias nonet perio bla nonsequid quodia sin conserc hicipsa
nducim sequia dem cus quam es nissum non pedisqui cuptatis veligenis doloren
esedio.

Välkommen till ett unikt tillfälle att förvärva en bostadsrätt utöver det vanliga, belägen i ett av Kämpersviks mest eftertraktade lägen. Här bor du på entréplan med ett oslagbart frontläge mot havet där utsikten ständigt skiftar, solens strålar glittrar på vattenytan, båtar som sakta passerar förbi och kvällar när solen färgar horisonten i varma toner.

Till bostaden nyttjar man en sjöbod och båtplats vilket är en ovärderlig tillgång för dig som älskar livet vid havet. Här kan du börja dagen med en kopp kaffe på bryggan, ta båten ut bland kobbar och skär för en dag på havet eller ge dig ut på en kvällstur när vattnet ligger spegelblankt.

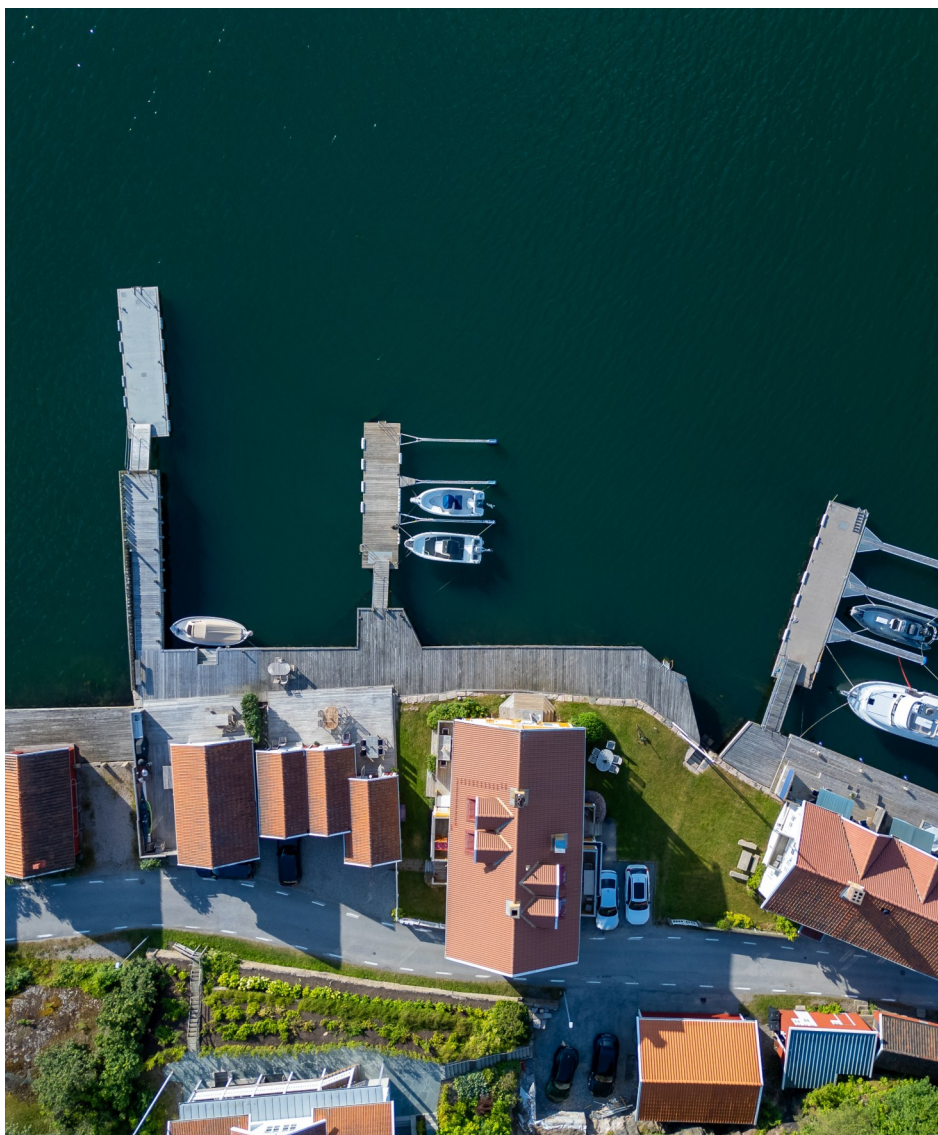
Lägenheten är på 114 kvm och erbjuder stora, öppna och sociala ytor med en genomtänkt planlösning. Generösa sällskapsutrymmen skapar en naturlig samlingspunkt, där ljuset flödar in genom fönsterpartier och förstärker känslan av rymd och exklusivitet. Här suddas gränsen mellan inne och ute ut, med havet ständigt närvarande.

Parkering för två bilar finns precis utanför dörren en eftertraktad detalj som förenklar vardagen.

Havsnära livsstil i sin vackraste form."



















"En plats där utsikten
blir en del av
inredningen"

SKREDFORSVÄGEN 29























Skredforsvägen 29

ADRESS:

Skredforsvägen 29

457 95 GREBBESTAD

STORLEK:

Boarea 114 kvm, biarea 18 kvm (säljarens information Biarea 18kvm avser sjöbod)

ANTAL RUM:

4 rum, varav 3 sovrum

UPPLÅTELSEFORM:

Bostadsrätt

MÅNADSAVGIFT:

7 280 kr/mån

Vatten och bostadsrättstillägg ingår i avgiften samt så ingår båtplats och parkering.

DRIFTSKOSTNADER:

ca 8 843 kr/år (el: 7 670 kr/år, försäkring: 1 173 kr/år)

LÄGENHETSNR FÖRENING:

1

ANDELSTAL:

Andel i förening 37,3722 %, andel av årsavgift 37,3722 %

**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.

PANTSÄTTNING:

Bostaden är inte pantsatt

VÅNINGSPÅN:

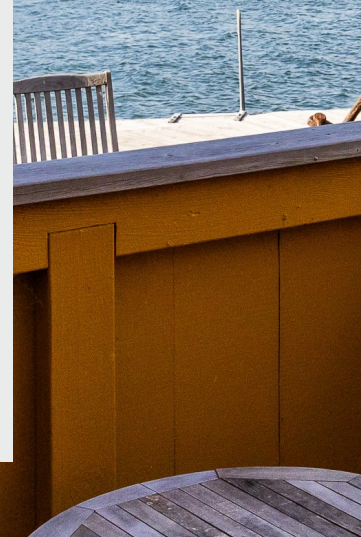
1 av 2

HISS:

Nej

Fastighetsinformation

FÖRRÅD:	Lägenheten disponerar ett gemensamt förråd på markplan
RENOVERINGAR:	Tvättmaskin 2015 Torktumlare 2015 Nya fönster i hela lägenheten 2021 Spis,kyl,frys 2021 Köket renoverat samt nykaklat och nya bänkskivor 2020
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	Brf Kämperöd 1:4
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	3
PARKERING:	Det finns totalt 6st parkeringsplatser i föreningen. Dessa fördelas lika mellan de tre bostadsrätterna och kan inte upplåtas separat.
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Stora bryggan och kajen samt markyta öster om fastigheten är gemensam yta. På bryggan finns det eluttag för båtar. Båtgästplats finns på flytbryggans västra sida. Kajen används gemensamt av föreningen efter behov. Del i förråd med kyl, frys och förvaring.
FASTIGHETSBETECKNING:	Kämperöd 1:4
BYGGÅR:	1969
UPPVÄRMNING:	El (direktverkande)









Fastighetsinformation

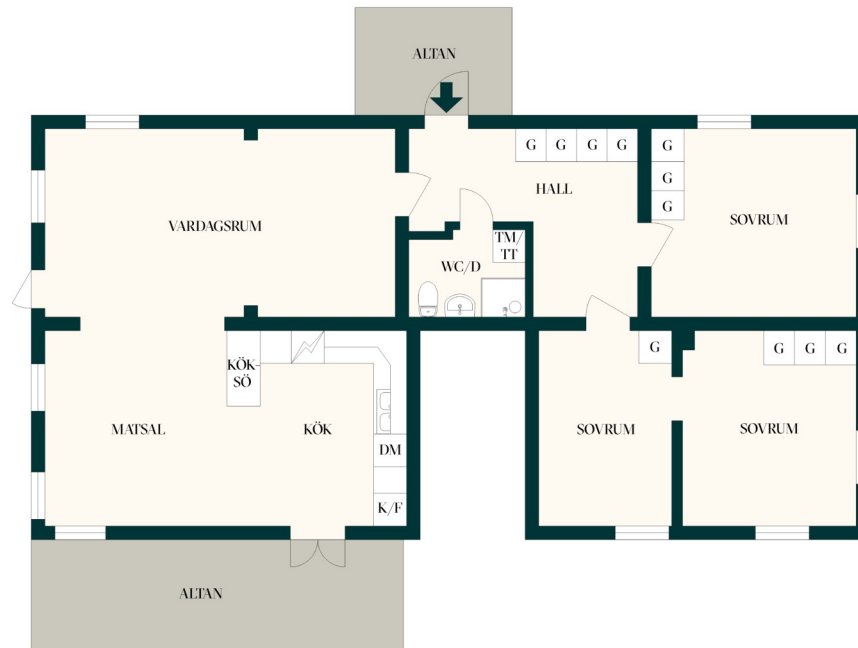
VENTILATION:

Självdreg

RENOVERINGAR:

Kommande renoveringar:

Renovering av balkong mot sjöbodan



Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser



OMRÅDE

Kämpersvik

Det är framför allt den natursköna miljön som gör Kämpersvik så eftertraktat. Här finns salta bad från solvarma klippor, båtliv i den skyddade hamnen och närhet till

Bohusläns fantastiska skärgård. Området bjuder på vackra promenadstråk, naturupplevelser och ett rikt fågel- och marint liv. Sommartid fylls samhället av liv och rörelse medan vinterhalvåret erbjuder ett rofylt lugn som många uppskattar. Trots sitt avskilda och naturnära läge ligger Kämpersvik endast några minuter från Fjällbackas och Grebbestads restauranger och service.

Vill du veta mer
om bostaden?

Marie Lulek

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

070-978 22 02

marie.lulek@rc.se



Allmän och viktig information

Residence Christie's Real Estate förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

MÄKLARENS UPPDRAG

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 Residence Christie's Real Estate 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 Residence Christie's Real Estate 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. Avvikelse 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 (äkt) eller ett oäkt 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 äkt (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 Residence Christie's Real Estate. 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 Residence Christie's Real Estate 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 Residence Christie's Real Estate 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 M.M.

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. 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 BOSTADEN 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 Residence Christie's Real Estates personuppgiftspolicy. Läs mer på <https://www.rc.se/integritetspolicy/> Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's Real Estate 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

Residence Christie's Real Estate 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. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

A photograph of a modern architectural terrace with a swimming pool and a lake view. The terrace is made of light-colored stone tiles and has a large, flat roof with a series of parallel wooden slats. A rectangular swimming pool is integrated into the terrace. In the background, there is a calm lake with some small trees and a distant shoreline under a clear sky.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

