

SÖDRA VÄGEN 40

SÖDER



*Erik Olsson*



SÖDER

Attraktivt läge och  
helt obelånad  
bostadsrättsförening

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

BOSTADENS BÄSTA



---

Skuldfri bostadsrättsförening  
Inre reparationsfond om 5 358 kr  
Inglasad balkong om ca 13 kvm  
Havsglimt från balkongen

# VÄLKOMMEN TILL SÖDRA VÄGEN 40

Längs Södra vägen ligger ståtliga stenfastigheter som alla är nyligen uppförda och där smakfull arkitektur kombineras med en hög boendekomfort. Just detta huset stod färdigt 2014 och föreningen är helt skuldfri, vilket resulterar i en mycket angenäm månadsavgift. I närliggande kvarter kan man strosa mellan lummiga villaträdgårdar och bara ett par kvarter bort ligger Hästhagabergen och Ankaret. Strandpromenaden med sina badbryggor inbjuder till havsbad året om och på vägen hem stannar du till vid Bertilssons Bageri och tar med goda frukostfrallor hem. Stadens utbud har dessutom sakta expanderat söderut och du har nu flera mysiga restauranger i grannkvarteren. Lägenheten är rymlig med en härligt ljus och öppen planlösning. En stor inglasad balkong om ca 13 kvm förlänger utesäsongen och blickar du mot väster så ser du dessutom en skymt av havet. Du har egen tvättmaskin och torktumlare i badrummet, men vid behov finns även en gemensam tvättstuga att nyttja. Bilen parkerar du bekvämt i garaget i källaren och hissen går givetvis hela vägen ner. Du har tillgång till ett rymligt förråd, möjlighet att hyra garageplats i källaren och hyra ett övernattningsrum när gästerna vill stanna längre.



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Frida Nilsson*

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

*Erik Olsson*



# BOSTADEN

<b>ADRESS:</b>	Södra vägen 40, 43251 VARBERG
<b>STORLEK:</b>	67 kvm (föreningens information)
<b>ANTAL RUM:</b>	2 rum och kök
<b>OBJEKTTYP:</b>	Lägenhet
<b>UPPLÅTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>UTGÅNGSPRIS:</b>	3 200 000 kr
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	2 959 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 8 000 kr/år (el: 6 000 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon då nuvarande ägare ej nyttjat bostaden för permanent boende. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	40-306
<b>LÄGENHETSNR SKV:</b>	1202
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 3,917 %, andel av årsavgift 3,92 %
<b>INRE FOND:</b>	5 358
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	-2 175 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.
<b>PANTSÄTTNING:</b>	Bostaden är inte pantsatt
<b>VÅNING:</b>	3 av 5
<b>HISS:</b>	Ja
<b>FÖRENING:</b>	Brf Lagerlund
<b>TILLTRÄDE:</b>	Enligt överenskommelse



















**HALL**

Grått klinkergolv som övergår i parkettgolv och vitmålade väggar. Plats för avhängning. Förvaring i två garderober. Lägenhetens samtliga ytskikt (målning och tapetsering) är nygjorda 2022.

**VARDAGSRUM**

Parkettgolv och vitmålade väggar. Plats för matsalsmöbel och soffgrupp. Öppet mot kök. Utgång till stor inglasad balkong om ca 13 kvm. Nytt golv med frostfritt klinker lades 2022.

**KÖK**

Parkettgolv och vitmålade väggar. Köksinredning i vitt (Kungsäter) med bänkskiva i svart och rostfritt stål. Ovan arbetsytor är väggen klädd i härdat glas. Köket är utrustat med spishäll, fläkt, inbyggd ugn, inbyggd mikro, kyl/frys och diskmaskin. Öppet mot vardagsrum.

**SOVRUM**

Parkettgolv och mönstrad tapet. Plats för dubbelsäng. Förvaring i fyra garderober.

**BADRUM**

Grått klinkergolv med golvvärme och väggar klädda i vitt kakel med svart dekor. Här finns handfat med kommod, spegel, dusch med vikbara glasdörrar, handdukstork, tvättmaskin, torktumlare och toalett.

**FÖRRÅD**

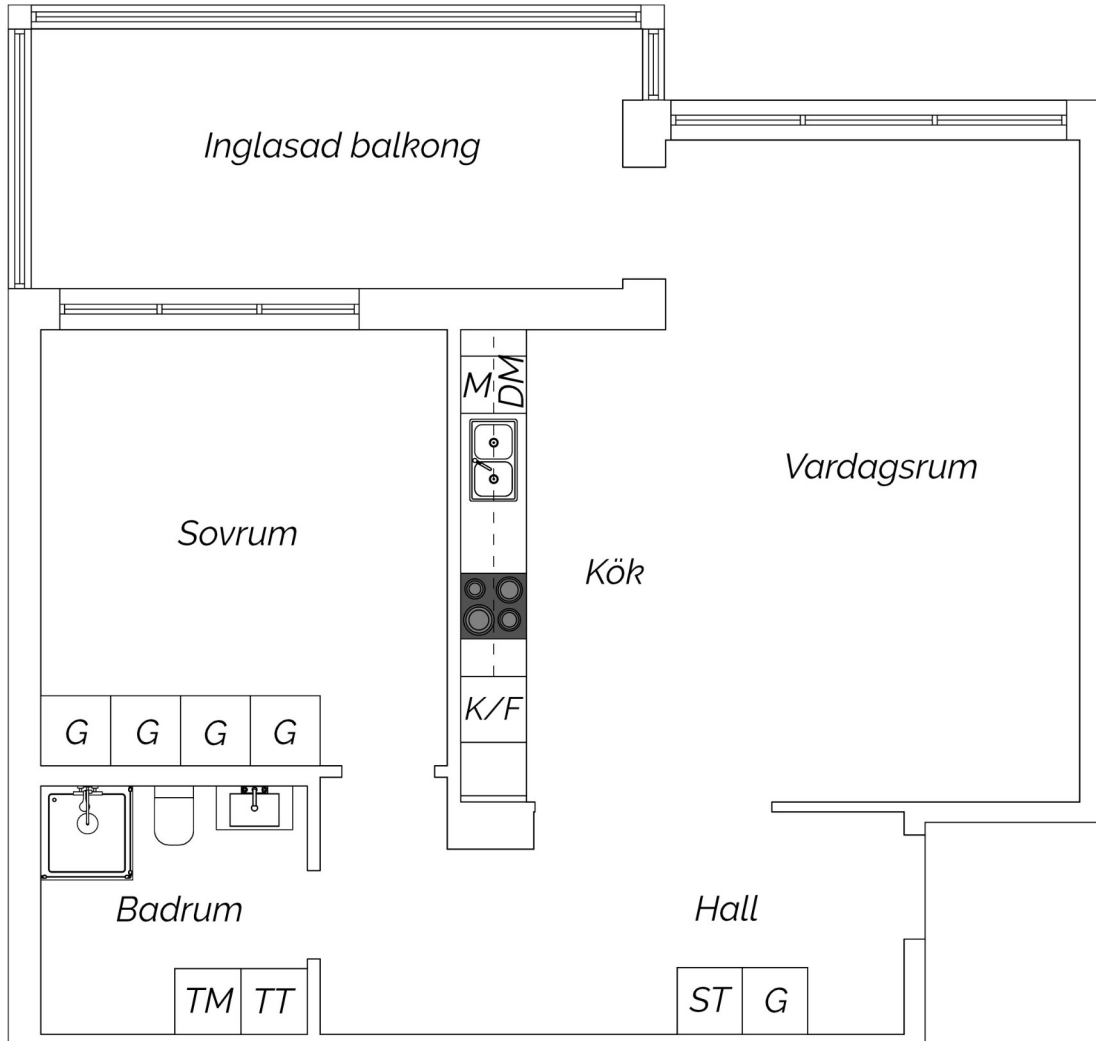
Lägenheten har tillgång till ett förråd i källaren.

**YTTERLIGARE FÖRDELAR MED BOSTADEN**

Hus byggt 2014  
Garage i källaren  
Hiss  
Stort badrum med golvvärme  
Tvättmaskin och torktumlare  
Välvärdad fastighet  
Trevlig innergård  
Gästrum med wc/dusch i föreningen  
Gångavstånd till hav & centrum

<b>FÖRENING:</b>	Brf Lagerlund
<b>BYGGÅR:</b>	2014
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Ja
<b>ÄGER MARKEN:</b>	Ej tomträtt. Tredimensionell fastighet.
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Bergvärme
<b>VENTILATION:</b>	Mekanisk, typ FTX
<b>ANTAL LÄGENHETER:</b>	22
<b>ENERGIDEKLARATION:</b>	Är ej utförd i dagsläget
<b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b>	<p>Brf Lagerlund köpte fastigheten 2014. Till föreningen hör adresserna: Södra Vägen 38 och 40.</p> <p>Fastigheten består av 3 plan med 22 lägenheter på våning 3-5. Det är en s.k. tredimensionell fastighet där underliggande 2 våningar med hyresrätter tillhör annan ägare (ägs ej av föreningen). I sin helhet omfattar byggnaden 5 våningar där källaren, som är gemensamhetsanläggning, innehåller garage, förråd m.m. I slutet av 2023 kommer man att installera laddboxar i garaget - vid intresse kontakta bostadsrättsföreningen.</p> <p>Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ej ut i dagsläget. I samtliga lägenheter finns tvättutrustning och i källaren finns en tvättstuga.</p> <p>I föreningen finns ett stort cykelförråd, garage och soprum med återvinning. Här finns även ett mindre övernattningsrum. I nära anslutning till detta rum, men med separat ingång, finns en toalett/duschrum. Kostnad 200 kr/natt.</p> <p>Föreningen förfogar över en gemensam innergård med gräsmatta, växtstöd, utemöbler, grill, liten damm och boulebana. Föreningen är delaktig i en samfällighet som omfattar Ryttaren GA:2 och Ryttaren GA:3. För mer info - se årsredovisning. 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: 2024-04-18.</p>
<b>RENOVERINGAR:</b>	<p>2020 utfördes radonmätning med godkänt resultat.</p> <p>Huset uppfördes 2014. Det finns inget större underhåll planerat de närmsta fyra åren, förutom kommande installation av laddboxar i garaget (2024-04-18). Underhållsplan är upprättad.</p>
<b>PARKERING:</b>	<p>Föreningen är del i en samfällighet där det finns 40 parkeringsplatser i garage och 12 parkeringsplatser utomhus. Plats i garage kostar 700 kr/månad och parkeringsplats utomhus kostar 200 kr/mån. Separat kösystem tillämpas, men den ska finnas en plats per lägenhet.</p>
<b>TV OCH BREDBAND:</b>	<p>Föreningen är ansluten till digital-TV och Internet via fiber (net@seaside). Innehavare tecknar eget avtal.</p>

PLANRITNING



*Erik Olsson*

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





*Erik Olsson*

Vår styrka  
sitter i  
detaljerna

# 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 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](http://www.skatteverket.se).

## BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäkla-

ren 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 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

## VIKTIG INFORMATION

---

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 BOSTADSRÄTTEN 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](http://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 administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

#### **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. 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 bindnings- 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.

*Erik Olsson*



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