LAURENTIUZ
Fastighetsförmedling

Kungsbackavägen 40H

Stilren tvåa med härlig balkong, hög komfort och möjlighet till 3 rok

Varmt välkommen till Brf Spinnarmästarens förmodligen bästa lägenhet! En bostad som kombinerar modern arkitektur med genomtänkta funktioner och en härlig känsla av rymd.

Snabbfakta

Rum	2	**Boarea**	67m^2
Månadsavgift	5 150SEK	**Pris**	2 250 000SEK
Pristyp	Pris		

Om bostaden

Bostadstyp	Bostadsrätt, lägenhet
Område	Bollebygd centrum
Gatuadress	Kungsbackavägen 40H
Postnummer	517 34
Ort	Bollebygd
Lägenhetsnummer BRF	8
Lägenhetsnummer LM	1101
Boarea	67 m^2
Areauppgift enligt	Bostadsrättsföreningen
Andelstal	0,0714286
Andelstal insats	0,0714286
Andel av månadsavgift	0,0714286
Andel av BRF:s nettoskuldsättning	809332 SEK
Beskrivning av Andel av BRF:s nettoskuldsättning	Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.
Överlåtelseavgift	1 480 SEK, överlåtelseavgift betalas av köpare
Pantsättningsavgift	592 SEK
Antal rum	2
Antal sovrum	1
Max antal sovrum	2
Juridisk person kan accepteras	Nej

Pris	2 250 000 SEK, pris
Tillträde	Enligt överenskommelse

Hall, Entréplan
Välkomnande och rymlig hall med ett generöst ljusinsläpp tack vare bostadens attraktiva gavelläge. Hallen binder på ett naturligt sätt samman bostadens olika rum och ger samtidigt en fin överblick över den välplanerade planlösningen. Vid entrén möts du av ett stilrent greige klinkergolv som övergår i genomgående ekparkett och skapar en harmonisk helhet tillsammans med väggarna i en behaglig greige ton. Dimbara spotlights i taket bidrar till en varm och stämningsfull belysning, medan det finns gott om plats för avhängning av ytterkläder och skor. Den genomgående golvvärmen i hela bostaden ger dessutom en behaglig komfort och förstärker känslan av ett väl genomtänkt hem.

Kök, Entréplan
Stilrent och välplanerat kök från Sentens med grå luckor och eleganta svarta handtag. Den grå inredningen kombineras med en stilren och praktisk stänkskiva i sten som harmonierar med bänkskivan i samma material.

Den generösa köksön blir en naturlig samlingspunkt med flera lådor och plats för barstolar. I anslutning till köket finns även utrymme för en matplats för cirka 6–8 personer. Diskho och blandare är utförda i krom.

Köket är utrustat med vitvaror från Electrolux från 2022, bestående av kyl, frys, mikrovågsugn, diskmaskin, induktionshäll, ugn och fläkt. Spotlights i tak och över arbetsbänk, tillsammans med dimmerfunktion, ger möjlighet att anpassa belysningen efter behov och tillfälle.

Vardagsrum, Entréplan
Den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum skapar en rymlig och inbjudande miljö med gott om plats för både en bekväm soffgrupp och en större matplats. Ekparketten och de greigefärgade väggarna ger rummet en varm och sammanhållen karaktär, medan de generösa fönsterpartierna låter dagsljuset flöda in.

Tack vare bostadens gavelläge tillkommer dessutom ett extra fönster i vardagsrummet som ger ett fint ljus från ytterligare väderstreck och skapar en särskild rymd i rummet. Härifrån ges även en vacker vy över den grönskande trädgården och dalgången, vilket ger en rofylld inramning till bostaden.

Via den helglasade balkongdörren nås den rymliga balkongen, belägen i ett uppskattat väst/nordvästligt läge. Med plats för både matbord och loungemöbler blir balkongen en självklar plats för avkoppling och umgänge, med en härlig utsikt över de gröna omgivningarna.

För den som har behov av ytterligare ett sovrum finns möjlighet att avgränsa en del av vardagsrummet enligt alternativ planlösning.

Sovrum, Entréplan
Härligt sovrum med en luftig känsla, fint dagsljus och utsikt över dalgången. Rummet har en väl tilltagen yta med gott om utrymme för dubbelsäng och tillhörande möbler. Den varma ektonen i golvet samspelar fint med de mjukt greigefärgade väggarna och skapar en behaglig och avkopplande miljö.

I anslutning till sovrummet finns en rymlig walk-in-closet med inredning från IKEA PAX. Den genomtänkta förvaringen ger gott om plats för kläder och personliga tillhörigheter och gör det enkelt att hålla ordning på ett stilfullt sätt.

Badrum, Entréplan
Välkomponerat badrum med en tidlös och sober interiör i mörkgrå nyanser. De kaklade väggarna och klinkergolvet går ton i ton och ger rummet ett enhetligt uttryck. Inredningen är genomtänkt med dusch bakom vikbara glasdörrar, WC samt kommod med handfat och tillhörande spegelskåp.

För en extra bekväm vardag finns elektrisk handdukstork med hängare och behaglig golvvärme. Den infällda takbelysningen kan enkelt justeras med dimmer och skapar ett mjukt ljus som passar både morgonrutinen och kvällens avkoppling.

Tvättstuga, Entréplan
Välplanerad tvättstuga med en praktisk utformning och en ljus, trivsam känsla. Greige klinker på golvet möter ljusa väggar och skapar en stilren helhet. Här finns tvättmaskin och torktumlare från 2022 samt en generös arbetsbänk med tvättho och kromad blandare.

Förvaringsmöjligheterna är mycket goda med både över- och underskåp, vilket ger gott om utrymme för såväl tvättillbehör som övrig förvaring. Ett fönster bidrar med naturligt dagsljus och tillsammans med golvvärmen skapas en behaglig och funktionell miljö. Tvättstugan är även utrustad med golvavlopp.

Förråd
Till bostaden hör ett förråd beläget i separat byggnad.

Kostnader

Månadsavgift	5 150 SEK/mån
Ingår i avgiften	I avgiften ingår värme och parkeringsplats samt bostadsrättstillägg. Föreningen har retroaktiv IMD-debitering för vatten och el. Priserna för kall- och varmvatten är 45 kr respektive 90 kr/kubik.
Avgiftsförändringar	Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 3%.
Uppvärmning	348 SEK/mån
Hemförsäkring	141 SEK/mån
Summa driftskostnad	489 SEK/mån
Antal personer i hushållet	1
Kommentar	Driftkostnaden är beräknad på 1 persons hushåll. I uppvärmning ingår hushållsel & uppvärmningskostnader. Angiven driftkostnad är från säljaren. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt. Vid frågor vänligen kontakta ansvarig mäklare.
Boendekostnadskalkyl	Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

Parkering

Parkeringsplats finns	Ja
Parkeringsbeskrivning	Till varje bostad hör en parkeringsplats.

Bostadsrättsförening

Bostadsrättsförening	Brf Spinnarmästaren
Org. nr.	769639-9737
Taxeringstyp	Privatbostadsföretag (äkta)
Markägare	Föreningen äger marken

Byggnad

Byggår	2022
Våningsplan	2
Hiss finns	Nej
Byggnad	Flerfamiljshus
Värme- och ventilationsanläggning	Bergvärme & FTX

TV/internet	Föreningen är ansluten till fiber via IP-Only. De boende tecknar eget avtal med valfri leverantör.

Energideklaration

Energistatus	Energideklaration är utförd
Energideklaration utförd	2022-05-23
Energiklass	
Specifik energianvändning	26 kWh/m^2
Energiprestanda, primärenergital	47 kWh/m^2
Besiktningsman	Richard Hållbus, Ömangruppen Svenska AB

Övrigt

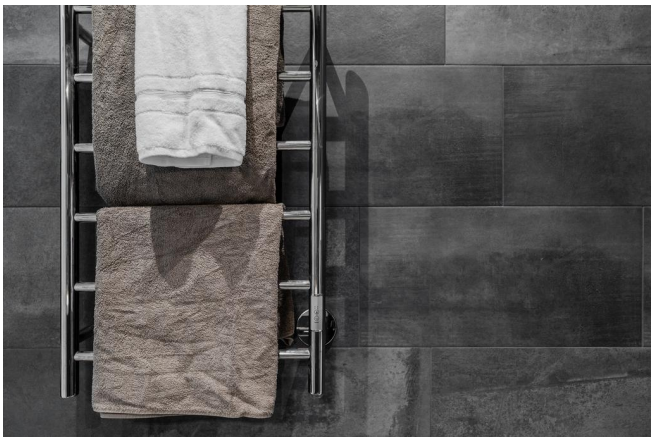
Brf Spinnarmästaren.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och bildades 2021. I föreningen finns 14 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen hör adresserna: Kungsbackavägen 40 A-N.

Föreningen köpte fastigheten 2022 (äger marken).

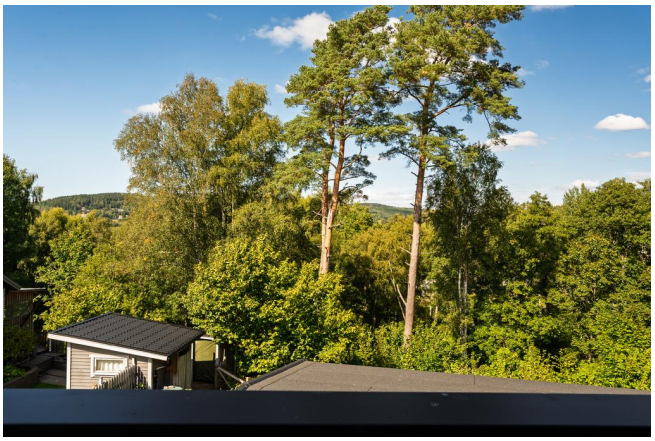
Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egen tvättutrustning.

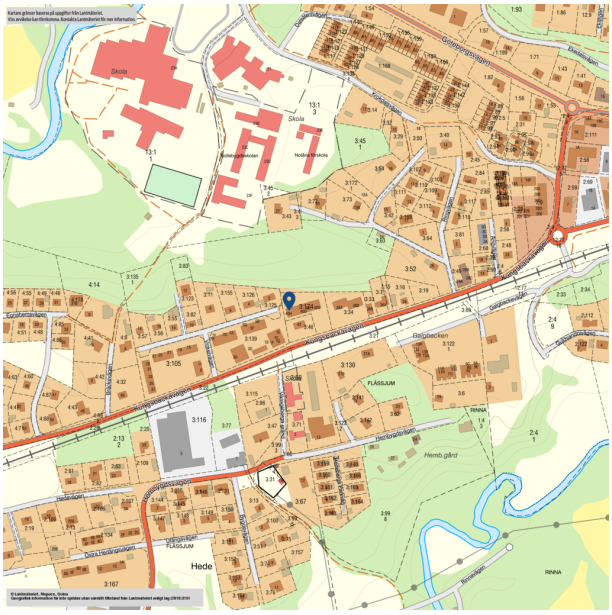
Informationen ovan är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig
som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Laurentiuz Fastighetsförmedling ansvarar ej
för att uppgifterna från dessa källor är korrekta. Senaste kontroll utfördes 2026-09-02



DAILY DOSE

DAILY DOSE

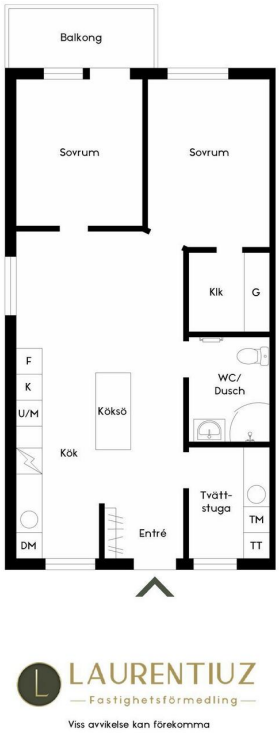



Skola
Skola
Hede
FLÄSSJUM
FLÄSSJUM
RINNA
RINNA

Planlösning

Planlösning

Alternativ planlösning



Alternativ planlösning

Områdesbeskrivning

Bollebygd – nära naturen, nära staden och med plats för alla

Bollebygd är ett trivsamt och attraktivt samhälle som passar livets alla skeden. Här finns en familjär småstadskänsla, närhet till naturen och ett bra utbud av service – en kombination som gör området tilltalande för såväl barnfamiljer som yngre par, yrkesverksamma och den som söker ett bekvämt boende på äldre dagar.

I och omkring Bollebygd finns vackra skogar, sjöar och fina strövområden som erbjuder goda möjligheter till promenader, motion och friluftsliv året runt. Samhället har dessutom ett aktivt föreningsliv och ett varierat utbud av fritidsaktiviteter.

I centrum finns butiker, restauranger, caféer, gym och annan service som gör vardagen enkel och bekväm. För barnfamiljer finns förskolor och skolor, medan goda kommunikationer och närheten till större orter gör Bollebygd attraktivt även för den som pendlar.

Läget mellan Göteborg och Borås är en av Bollebygds stora styrkor. Med bil nås både Göteborg och Borås smidigt, samtidigt som Landvetter flygplats ligger nära. Här kan du med andra ord kombinera ett lugnt och naturnära boende med närheten till storstadens arbetsmarknad, shopping och nöjen.

Oavsett var du befinner dig i livet erbjuder Bollebygd en trygg och trivsam vardag med natur, service och gemenskap nära till hands. Ett samhälle att trivas i – genom hela livet.

Kontakter

Ansvarig mäklare

David Olsson

Ägare/Fastighetsmäklare

david@laurentiuz.se

076-005 23 03