

BJÖRKLUNDAVÄGEN 8

NYA HOVÅS



Erik Olsson



NYA HOVÅS

Solig 2:a med egen uteplats i Nya Hovås!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Vill du veta mer
om bostaden?
Kontakta mig.

Charlotte Lind
Reg. Fastighetsmäklare
070-055 37 00
charlotte.lind@erikolsson.se

Erik Olsson



Modern inredning
Ljuvlig sydväst-uteplats
Perfekt planlösning
Omgående inflytt

VÄLKOMMEN TILL BJÖRKLUNDAVÄGEN 8

Välkommen till denna nyproducerade tvåa av hög standard i Brf Hovås Entré. Här möts du av en elegant och välplanerad lägenhet med noggrant utvalda material som skapar en exklusiv känsla. Den moderna designen inkluderar vitlaserade ekgolv och ljusa väggar, vilket bidrar till en ljus och inbjudande atmosfär. Den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum sträcker sig ut till en rymlig uteplats, perfekt för avkoppling eller umgänge på soliga dagar.

Sovrummet är väl tilltaget och erbjuder smarta förvaringslösningar med flera garderober. Dessutom finns en stor garderob i hallen för extra förvaringsutrymme. Lägenheten har hög teknisk standard och är utrustad med både egen tvättutrustning och ett komplett kök.

Denna stilfulla bostad är inflyttningsklar. Kontakta mäklare Charlotte Lind för mer information eller för att boka en visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Charlotte Lind

070-055 37 00
charlotte.lind@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Björklundavägen 8, 43657 HOVÅS
STORLEK:	53 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 121 kr/mån Obligatoriskt tillägg för bredband 198 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 318 kr/år (el: 5 160 kr/år, va: 1 758 kr/år, försäkring: 2 400 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1-1001
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,13317 %, andel av årsavgift 1,13317 %
BOSTADENS INDIREKTA	2 436 315 kr
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 pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Hovås Entré
NUVARANDE ÄGARE:	Jacob Cohen











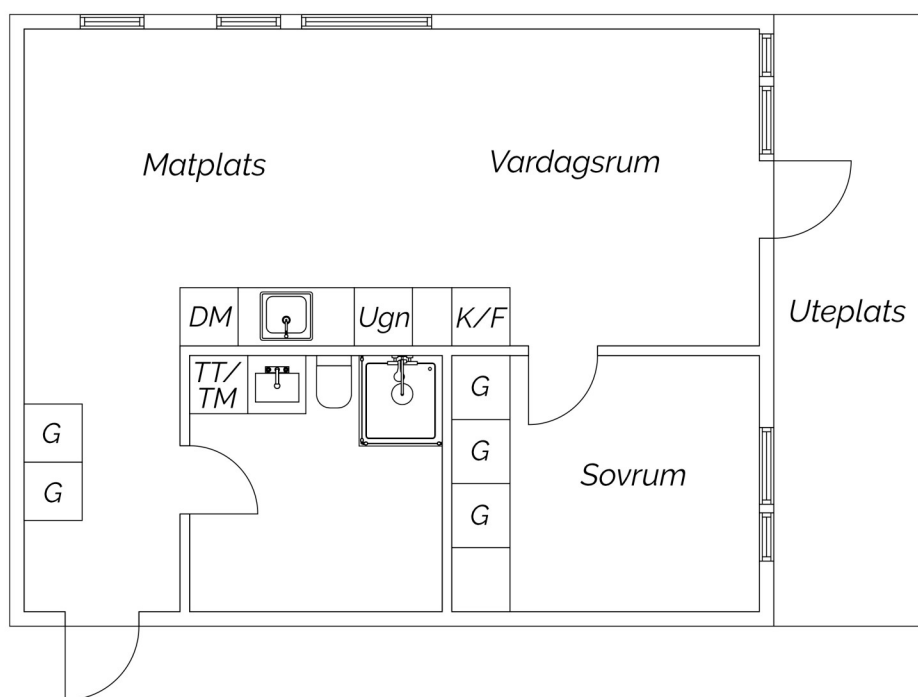




A modern courtyard with a wooden deck. In the foreground, there is a large, dense green bush. To the left, a small green metal table with two chairs is set up. A white cushioned chair is also visible. In the center, a glass door is open, leading into a living room with a wooden chair and a lamp. To the right, a grey sofa with orange and white cushions is positioned. The building has a white facade and a balcony with a white railing above the courtyard.



PLANRITNING



Erik Olsson

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

HALL

Grått klinkergolv och ljusavväggar . Plats för kappavhängning vid hatthylla och förvaring sker i en garderob.

KÖK

Ekparkett och ljusa väggar. Köksinredning i vitt med rostfria beslag på underskåp och överskåp med push-open funktion. Laminatbänkskiva i sidenmatt ljusgrå med stänkskydd i samma utförande. Den maskinella utrustningen består av kombinerad kyl/frys, induktionshäll med smarta funktioner, ugn och mikro, diskmaskin och utdragbar köksfläkt. Öppen planlösning mot vardagsrum med plats för större matsalsbord.

VARDAGSRUM

Ekparkett och vita väggar med fönsterbänk i Carrara. Plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. Härifrån nås bostadens uteplats.

SOVRUM

Ekparkett och ljusa väggar med fönsterbänk i Carrara. Plats för säng med tillhörande sidobord och förvaring sker i två garderober.

BADRUM

Grått klinkergolv och vita helkaklade väggar. Inredningen består av WC, handfat med kommod, dusch med vägg i klarglas, handdukstork, spegelskåp samt tvättmaskin och torktumlare.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd.



FÖRENING:	Brf Hovås Entré
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL LÄGENHETER:	82
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Hovås Entré. Föreningen bildades 2019. Till föreningen hör adresserna: Hovås Allé 9 & 11 och Björklundavägen 4 & 8. Fastigheten Hovås 451:68 ingår i två gemensamhetsanläggningar. Hovås GA:68 avseende inomhuskvartersgator, belysning och dagvattenanläggningar samt Hovås GA:75 avseende sopsugsanläggning. Föreningen är ansluten till en sopsugsanläggning med sopnedkast på två ställen inom gårdsområdet. Gemensam gård med blandad växtlighet med planteringar, buskar och träd, sittgrupp och samlingsplatser samt en liten sandlåda för de små barnen. Det finns gott om plats för att parkera cyklar i cykelrum på entréplan i vissa trapphus och i separata låsta cykelhus på gården. Barnvagnsrum finns på entréplan. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egen tvättutrustning.
RENOVERINGAR:	Underhållsplan upprättades under 2023 tillsammans med teknisk förvaltning. Vanlig underhåll är planerat och 2 års besiktning sommaren 2024.
PARKERING:	Under föreningens byggnader finns en garageanläggning innehållande 53 p-platser. I garaget finns även ett antal laddboxar (7,4kW) för laddning av EL-fordon. Föreningen har även tillgång till två markparkeringar. Garaget och markparkeringarna förvaltas och administreras av Parkando och separata hyresavtal tecknas mellan medlemmen och Parkando. Kölista till parkeringsplatserna hanteras av Parkando. 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 kontroll utfördes 2024-03-19.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till digital-TV (kanalpaket Lagom), telefoni och fiberbredband (100/100 Mbit/s) via Telia Triple Play.



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 skalendig. 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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 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 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. 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. 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 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



Hovås Allé 17 43653 Hovås mail@erikolsson.se