

HEDTÅNGSVÄGEN 25

HOVÅS



Erik Olsson



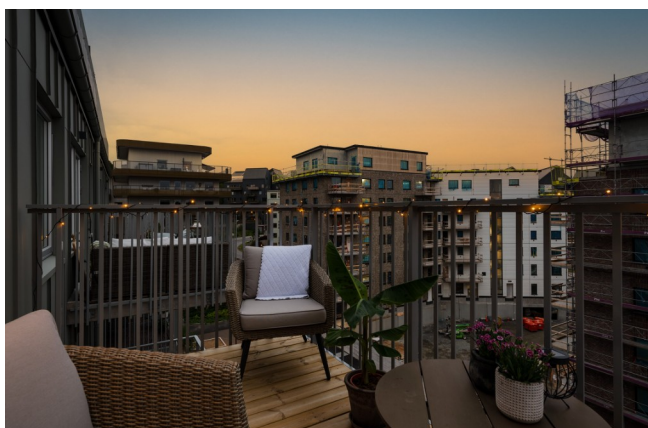
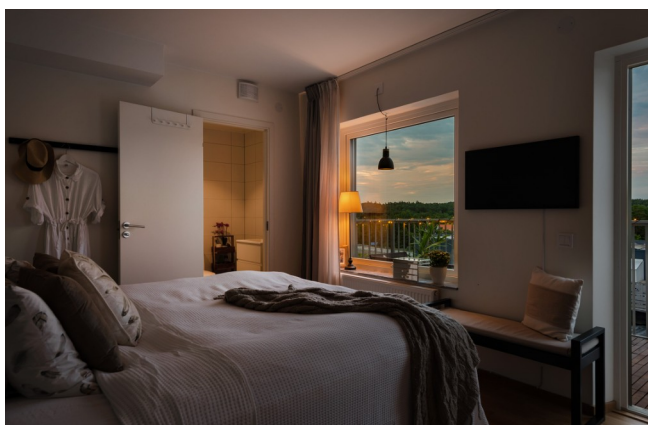
HOVÅS

Tilltalande 4:a på vån 5/6!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Två balkonger i olika väderstreck
Högt upp i huset
Soligt läge
Marbodalkök med kvalitativa vitvaror

VÄLKOMMEN TILL HEDTÅNGSVÄGEN 25

Varmt välkomna att bosätta er i en generös 4:a belägen mitt i attraktiva Nya Hovås! Här bjuds det på härlig nyproduktionsstandard som gör att ni kan leva bekvämt med genomgående hög kvalité. Underbart ljusinsläpp från de generösa fönsterpartierna skapar fin rymd och det vackra mattlackade parkettgolvet tillför extra tjusning. Bostaden rymmer tre sovrum, öppna ytor i kök och vardagsrum samt två balkonger i motsatta väderstreck som förlänger hemmet. Bostaden innehåller dessutom två helkaklade badrum i stilrent utförande med golvvärme - varav ett ligger med ingång från sovrummet. Föreningens innergård har grillmöjligheter, lektytor för barnen och hissen i huset tar dig direkt ner till garaget. På mycket behagligt avstånd kan ni ta del av ett brett utbud av caféer, restauranger, butiker, matvaruhandel och övrig service såsom apotek, tandläkare, vårdcentral, blomsterhandel och frisör. Med andra ord finner ni allt ni kan tänkas behöva inom gångavstånd. Det finns dessutom gym och härliga motionsstråk att tillgå som lämpar sig alldeles utmärkt för motionären. Härifrån går det smidigt att ta sig ner till havet via buss eller med cykel. Direkta kommunikationer tar er enkelt in till

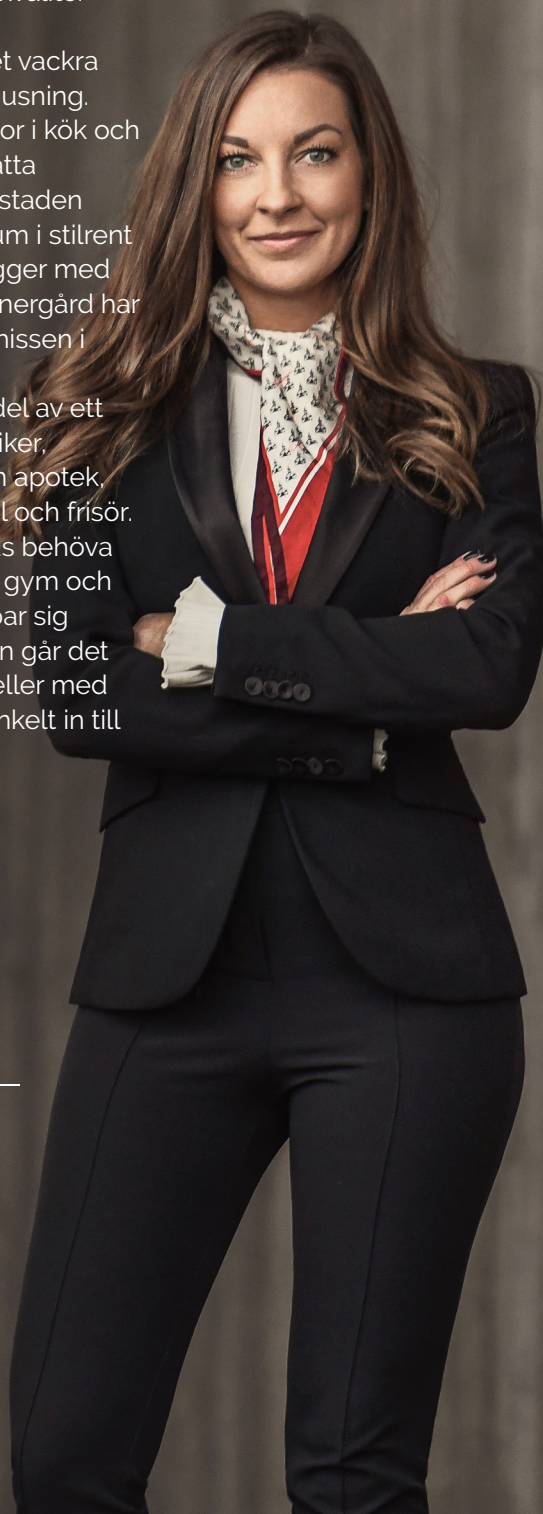


ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

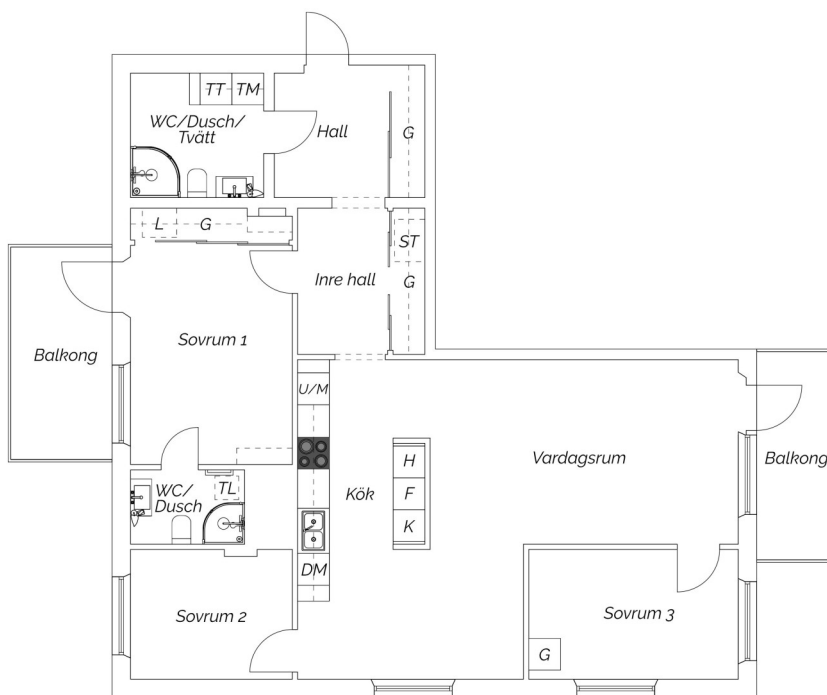
Rebecca Norman

070-865 18 35
rebecca.norman@erikolsson.se

Erik Olsson



ENTRÉPLAN



Erik Olsson

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

HALL

Mörkgrått klinkergolv som övergår i ekparkett samt målade vita väggar. Plats för avhängning samt god förvaring bakom skjutdörrar.

VARDAGSRUM

Ekparkett och vitmålade väggar. Plats för soffgrupp och tillhörande möblemang. Utgång till möblerbar balkong i syd/västläge.

KÖK

Ekparkett och vitmålade väggar. Köksinredning i grått från Marbodal och ovan arbetsbänken i ljus laminat sitter vitt kakel. Köket är utrustat med integrerad diskmaskin, kyl och frys i fullhöjd, induktionshäll, fläkt, integrerad ugn, integrerad micro samt skafferier. Matplats invid fönstret med plats för ca 6-8 personer. Delvis öppen planlösning mot vardagsrum.

SOVRUM 1

Ekparkett och vitmålade väggar. Plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Förvaring i garderober. Ingång till bostadens ena badrum samt utgång till den möblerbara balkongen i soligt läge.

SOVRUM 2

Ekparkett och vitmålade väggar. Sovrummet nås från köket och här finns plats för enkelsäng med tillhörande möblemang samt arbetshörna.

SOVRUM 3

Ekparkett och vitmålade väggar. Sovrummet nås från vardagsrummet och här finns plats för enkelsäng med tillhörande möblemang samt arbetshörna.

BADRUN 1

Klinkergolv i mörkt utförande med golvvärme samt helkaklade vita väggar. Badrummet är utrustat med WC, Handfat med kommod, spegelskåp, dusch med vikbara duschväggar, tvättmaskin, torktumlare, väggskåp samt arbetsbänk. Takbelysning med dimmerfunktion.

BADRUN 2

Klinkergolv i mörkt utförande med golvvärme samt helkaklade vita väggar. Badrummet är utrustat med WC, Handfat med kommod, spegelskåp samt dusch med vikbara duschväggar. Takbelysning med dimmerfunktion.

BALKONG

Två möblerbara balkonger i motsatta väderstreck.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd.









Underbart ljusinsläpp från de generösa fönsterpartierna skapar fin rymd och det vackra mattlackade parkettgolvet tillför extra ljusning.





Två balkonger i olika väderstreck
i soligt läge





Bostaden rymmer tre sovrum och två helkaklade badrum i stilrent utförande med golvvärme - varav ett ligger med ingång från sovrummet.











HEDTÅNGSVÄGEN 25

ADRESS: Hedtångsvägen 25
POSTNUMMER: 43653
ORT: HOVÅS
OMRÅDE: Hovås
KOMMUN: Göteborg
PRIS: 5 500 000 kr
AVGIFT: 5 520 kr/mån
I avgiften ingår värme och kallvatten. Obligatoriskt tillägg tillkommer för TV/bredband/telefoni om 165 kr/månad. Det tillkommer IMD för uppvärmning av tappvarmvatten och el och debitering kommer ske månadsvis kvartalet efter.

ANTAL RUM: 4 rum
STORLEK: 97,5 kvm (föreningens information)
LÄGENHETSNR FÖRENING: G1-1504
LÄGENHETSNR REGISTER: 1504
VÅNING: 5 av 6

OBJEKTYP: Bostadsrätt
BYGGÅR: 2021
PANTSÄTTNING: Bostaden är inte pantsatt
FÖNSTER: 3-glas
UPPVÄRMNING: Bergvärme
VENTILATION: FTX
BALKONG: Ja
FÖRENING: Brf Urbani
ANTAL LÄGENHETER: 131
ANDELSTAL: Andel i förening 1,21299 %, andel av årsavgift 1,21299 %
ÖVERLÅTELSEAVGIFT: 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT: 525 kr
BOSTADENS INDIREKTA 1 333 295 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.

ALLMÄNT OM Brf Urbani. Föreningen kommer vara en äkta

FÖRENINGEN:

bostadsrättsförening per 31/12 2021. I föreningen finns 131 bostadsrättslägenheter om 1-5 rok på cirka 30-170 kvm, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen registrerades 2018. Till föreningen hör adresserna:

Hedtångsvägen 23-31.

Brf Urbani är en Svanenmärkt fastighet. Föreningen har solceller, laddstolpar för elbil, snålspolande kranar, elcykelpool och energisnåla fönster.

Föreningen köpte fastigheten 2019 (äger marken).

I föreningen finns barnvagnsrum/cykelrum på entréplan och källarplan samt cykelplatser på gården. Det finns ingen gemensam tvättstuga då samtliga lägenheter har sin egen tvättutrustning. Gemensam innergård.

Gemensamhetsanläggningar: Skintebo GA:58, Skintebo GA:59 samt Skintebo GA:60.

Föreningen planerar att glasa in balkongerna och som bostadsrättsinnehavare har man möjlighet att anmäla intresse och bokning för bygget av egen balkong.

Anmälan för detta var 17/10-22. För intresse efter sista anmälningdag kontaktar man styrelsen.

En avgiftshöjning är planerad till den 1 jan 2023 på om 4% 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 2022-12-14.

RENOVERINGAR:

Inga renoveringar har behövts genomföras då huset är nybyggt.

PARKERING:

Garageplats finns att hyra till en kostnad av 1500 kr/månad. 63 st parkeringsplatser i garaget under fastigheten (SoKo samfällighetsförening) samt 24 st i Nya Hovås parkeringshus (Next Step).

Det ska i dagsläget finnas lediga platser i Prismagaraget men vänligen dubbelkolla denna information med styrelsen vid behov.

www.apcoa.com eller next step

Besöksparkering finns i området.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till bredbandsbolaget/Telenor.

Obligatoriskt tillägg tillkommer för TV/bredband/telefoni om 165 kr/månad. IMD varmvatten och el. Ännu inte

beslutat om debiteringen kommer att ske månad- eller kvartalsvis.

TILLÅTER FÖRENINGEN Nej

JURIDISK PERSON SOM

KÖPARE:

TILLÅTER FÖRENINGEN Ja

DELAT ÄGANDE:

ÄGER FÖRENINGEN Ja

MARKEN:

DRIFTSKOSTNAD: med 3 personer i hushållet

EL: 4 500 kr/år

VA: 1 463 kr/år

FÖRSÄKRING: 3 240 kr/år

ÖVRIGT: 1 980 kr/år

SUMMA: 11 183 kr/år

KOMMENTAR: I angiven driftskostnad för 3 personer (2 vuxna, 1 spädbarn) ingår hushållsel ca 4 500kr/år, tv/bredband/ telefoni ca 1 980 kr/år, varmvatten ca 1 463 kr/år samt hemförsäkring enligt schablon ca 3 240kr/år. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.

ENERGIDEKLARATION: Utförd 2022-08-10

ENERGIKLASS: C

ENERGIPRESTANDA: 67 (kWh/kvm och år)

TILLTRÄDE: Enligt överenskommelse



MÅKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

Mäklaren ska ta till vara på 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 Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "lägenhet", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

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.

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 bostadsrättsförening 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 bostadsrättsförening 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

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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.

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) 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 bostadsrätten 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 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 bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten. Även om bostadsrätten 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.

VIKTIG INFORMATION OM KÖP

I den här bostadsbeskrivningen har du kunnat läsa om den bostad du nu varit på visning av. Du har därmed sett ett exempel på hur vi presenterar de bostäder vi förmedlar. Du minskar risken i din bostadsaffär om du förbereder din egen försäljning redan medan du letar ny bostad. Otryggheten att tvingas sälja i en sämre marknad minskar om du kan genomföra din egen försäljning så snabbt som möjligt i samband med att du köpt nytt. Vi har anställda fotografer som är experter på att förmedla det bästa med just din bostad. Vi har ett stort spekulantregister som dagligen uppdateras och matchas mot intressanta bostäder. Detta unika kontaktnät innebär att vi har ett stort försprång när det gäller att locka potentiella köpare till våra visningar. När vi säljer en bostad jobbar vi dessutom enligt vår väl beprövade Erik Olsson-metod, som hjälper dig att få bäst betalt för din bostad.

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. Mäklarfirmataget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset 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 funkla från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Erik Olsson

Krogabäcksvägen 18 436 53 Hovås mail@erikolsson.se