VÄSTRA HEDÄNGSVÄGEN 1B

BOLLEBYGD





BOLLEBYGD

Nyproduktionsstandard med stor uteplats!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







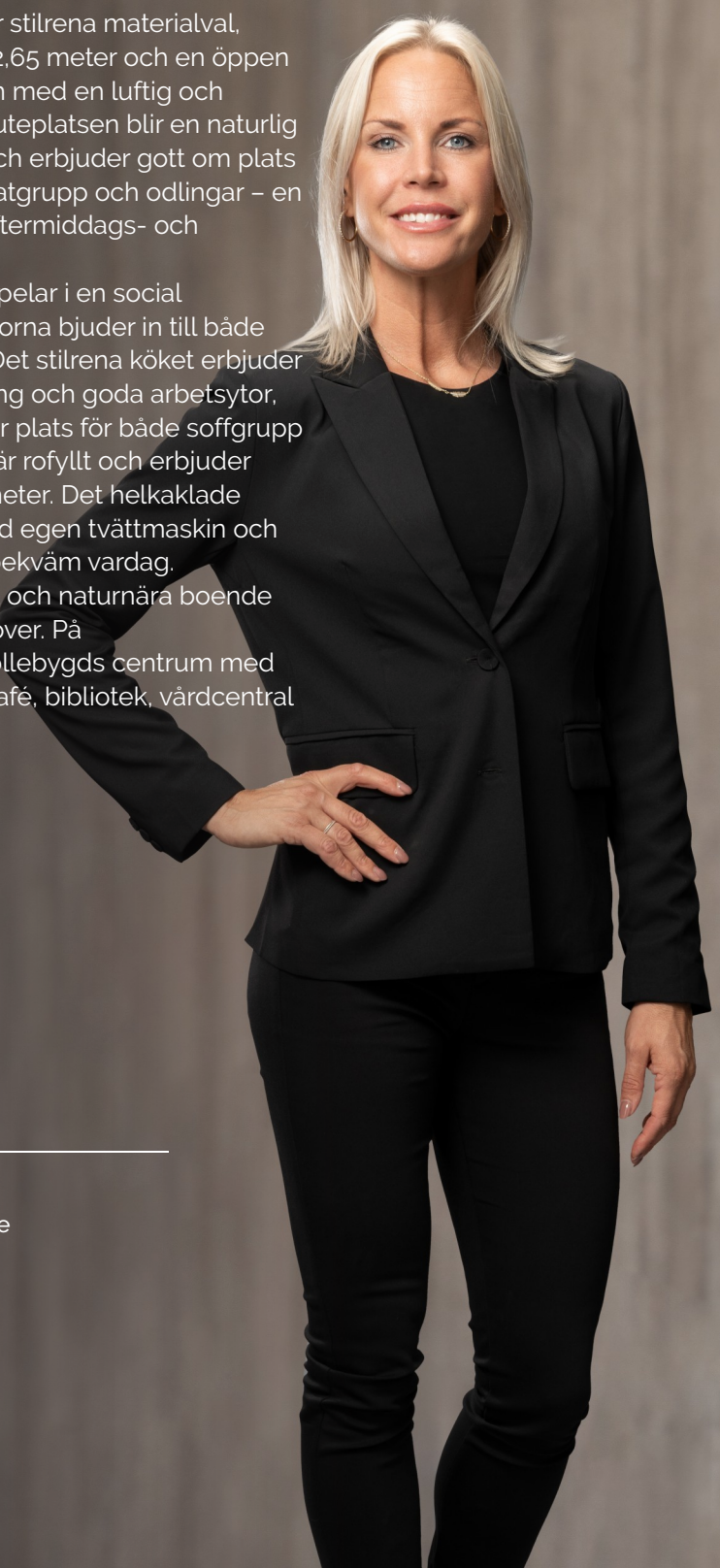
Nyproduktionsstandard
Generös uteplats i västerläge
Öppen planlösning
Takhöjd om ca 2,65 meter

VÄLKOMMEN TILL VÄSTRA HEDÄNGSVÄGEN 1B

Ljus och välplanerad tvårummare med nyproduktionsstandard där stilrena materialval, generös takhöjd om cirka 2,65 meter och en öppen planlösning skapar ett hem med en luftig och modern känsla. Den stora uteplatsen blir en naturlig förlängning av bostaden och erbjuder gott om plats för både loungemöbler, matgrupp och odlingar – en perfekt plats att njuta av eftermiddags- och kvällssolen.

Kök och vardagsrum samspelar i en social planlösning där de stora ytorna bjuder in till både vardagsliv och umgänge. Det stilrena köket erbjuder modern maskinell utrustning och goda arbetsytor, medan vardagsrummet ger plats för både soffgrupp och matbord. Sovrummet är rofyllt och erbjuder utmärkta förvaringsmöjligheter. Det helkaklade badrummet är utrustat med egen tvättmaskin och torktumlare, vilket ger en bekväm vardag.

Läget kombinerar ett lugnt och naturnära boende med närhet till allt du behöver. På promenadavstånd finns Bollebygds centrum med mataffärer, restauranger, café, bibliotek, vårdcentral och annan service.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Cecilia Carlhson

073-373 89 68
cecilia.carlhson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Västra Hedängsvägen 1B, 517 33 Bollebygd
STORLEK:	66 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 775 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 592 kr/mån I avgiften ingår värme, bostadsrättstillägg samt sophämtning. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 825kr per månad avseende varm- och kallvatten, denna kostnad redovisas i driftkostnaden.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 13 712 kr/år (el: 2 112 kr/år, va: 9 900 kr/år, försäkring: 1 700 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	21
LÄGENHETSNR SKV:	1005
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,6764 %, andel av årsavgift 2,6764 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	804 560 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-08-18. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	1 av 3
HISS:	Ja
FÖRENING:	BRF Hede Vy
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

















RUMSBESKRIVNING

HALL
Slitstarkt klinkergolv i grå kulör och goda avhängningsmöjligheter. Här finns hela fyra platsbyggda garderober, vilket ger utmärkta förvaringsmöjligheter redan vid entrén.

KÖK
Stilrent kök med parkettgolv, vita väggar och vit köksinredning. Den mörka laminatbänkskivan tillsammans med vitt kakel ger ett modernt och tidlöst uttryck. Köket är öppet mot vardagsrummet vilket skapar härliga sociala ytor och en naturlig plats för både vardag och umgänge. Den maskinella utrustningen består av inbyggd kyl och frys i fullhöjd samt inbyggd mikrovågsugn, diskmaskin, induktionshäll, varmluftsugn och fläkt. Samtliga vitvaror är från Electrolux och installerades 2022, förutom fläkten som är från Swegon.

VARDAGSRUM
Ljust och rymligt vardagsrum med parkettgolv och vita väggar. Den öppna planlösningen mot köket skapar generösa sällskapsytor med plats för både soffgrupp och matbord. Stora fönster ger ett fint ljusinsläpp och från rummet nås bostadens uteplats i västerläge, en härlig förlängning av bostaden under årets varmare månader.

SOVRUM
Rofyllt sovrum med parkettgolv och vita väggar. Här finns gott om plats för dubbelsäng och övrigt sovrumsmöblemang. Förvaringen är mycket generös med tre platsbyggda garderober vilket gör det enkelt att hålla rummet välorganiserat.

BADRUM
Helkaklat badrum med grått klinkergolv och vita kaklade väggar. Badrummet är utrustat med dusch, handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork och förvaringsskåp. Här finns även tvättmaskin från Electrolux (2023) och torktumlare från Electrolux (2022) med praktisk arbetsbänk ovanför. Elektrisk golvvärme och infällda spotlights bidrar till en hög komfort.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd om ca 6 kvm.

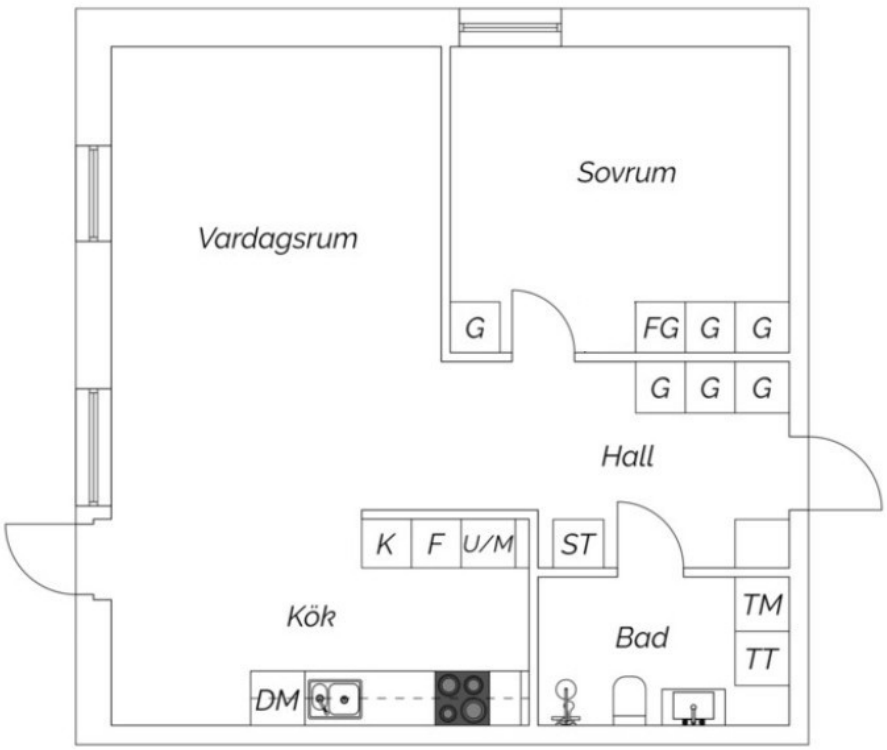



HOME

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	BRF Hede Vy
BYGGÅR:	2023
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Bergvärme med vattenburet radiatorsystem
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	34
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2026-03-12
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	56 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Hede Vy är en äkta bostadsrättsförening med totalt 34 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen registrerades 2021 och fastigheterna stod klara 2023. Föreningen består av två flerbostadshus i tre plan samt vindsvåning med totalt 34 bostäder, vilka samtliga upplåtits med bostadsrätt.
RENOVERINGAR:	Föreningen följer en långtgående underhållsplan. 2026 Genomvördes OVK, i samband med denna byttes filter i ventilationsaggregat. Föreningen planerar att installera vattenmätare för individuell mätning. Föreningen planerar även underhåll av infart.
PARKERING:	I föreningen finns 38 st p-platser för föreningens medlemmar. Varje bostadsrätt har en garanterad plats. En plats kostar ca 350 kr/mån, en plats med laddstolpe kostar 450kr/mån samt kostnad för elförbrukning + 20% av förbrukningskostnaden.
TV OCH BREDBAND:	TV och bredband via fiber. Bostadsrättsinnehavaren väljer själv leverantör.

PLANRITNING



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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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 boendekostnadskalkyl 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.

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 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 MED MERA

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 LÄGENHETEN 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 överlåts 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.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

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 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

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. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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

Hemvägen 19 44139 Alingsås 077 155 10 00 mail@erikolsson.se