

SÅTEN 446

HENÅN



Erik Olsson



HENÅN

Strandnära
drömboende på vån
2/2 med vidsträckt
havsutsikt!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Bo intill strandkanten!
Fantastisk havsutsikt
Två uteplatser
Härligt ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL SÅTEN 446

Välkommen till en härligt trivsamt tvårumslägenhet med absoluta drömläget precis vid strandkanten! Här bor du granne med småbåtshamnen med fantastisk utsikt över hav och natur. Den sociala planlösningen förenar kök och vardagsrum i ett luftigt rum som förlängs av en generös uteplats. Lägenhetens rofyllda sovrum har en praktisk garderobsvägg för maximal förvaring och badrummet är utrustat med både badkar samt tvättmöjligheter för högsta komfort. Lägg därtill en rymlig hall, klädkammare och en egen parkeringsplats. Detta boende är verkligen en sällsynt möjlighet som bjuder in till livskvalitet vid vattnet!

Henån på Orust är en pärla vid Bohusläns kust som lockar med sin kombination av skärgårdscharm och modern bekvämlighet. Här bor du nära havet med tillgång till en pittoresk småbåtshamn, mysiga kaféer, och butiker som ger området en trivsamt småstadskänsla. Henån är både vilsam och levande, med närhet till vandringsleder, klippbad och fina fiskevatten. Perfekt för dig som uppskattar friluftsliv och skärgårdens lugn.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jazmine Ohgami

070-715 25 30
jazmine.ohgami@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Såten 446, 47391 Henån
STORLEK:	62 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 750 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 485 kr/mån I avgiften ingår sophantering samt parkeringsplats. Det tillkommer 269 kr/mån för bredband 1000/1000 Mbit/s (1Gbit/1Gbit) och TV-bas 18 kanaler via Telia, denna post om 269 kr/mån är även redovisad som en driftkostnad.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 18 172 kr/år (el: 2 640 kr/år, va: 10 504 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år, övrigt: 3 228 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt. Posten övrigt avser obligatoriskt tillägg avseende bredband 1000/1000 Mbit/s (1Gbit/1Gbit) och TV-bas 18 kanaler via Telia. Försäkringskostnad enligt schablon. Säljarna har inte haft bostaden som permanentbostad.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	35-6307-1-13
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 7,65432 %, andel av årsavgift 7,65432 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	859 397 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. 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:	2 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	BRF Orust Marina
NUVARANDE ÄGARE:	Odelberg Entertainment AB



SÅTEN 446









SÅTEN 446





HALL

Klinkergolv som övergår till parkettgolv och ljusa väggar. Här finns plats för avhängning och hallmöbel för förvaring.

KÖK

Parkettgolv och ljusa väggar. Köksinredning i vitt och ovan bänkskivan sitter vitt kakel. Den maskinella utrustningen består av kombinerad kyl och frys, spis, ugn, fläkt, vinkyl i fullhöjd, mikrovågsugn och diskmaskin. Matplats för ca 6-8 personer. Öppen planlösning mot vardagsrummet. Härifrån nås hemmets uteplats.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och ljusa väggar. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. Härifrån nås hemmets uteplats.

SOVRUM

Parkettgolv och ljusa väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Förvaring sker i en garderobsvägg.

BADRUM

Klinkergolv och vita väggar. Badrummet är rustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp med belysning, dusch, badkar, tvättmaskin och torktumlare.

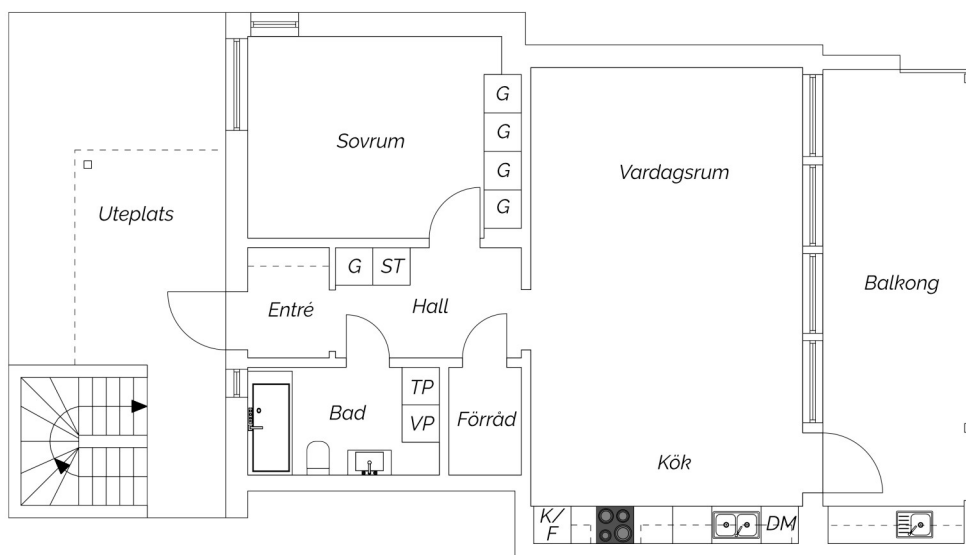
FÖRRÅD

Tillhörande klädkammare/förråd i bostaden (se planritning).



FÖRENING:	BRF Orust Marina
BYGGÅR:	2018
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Värmepump
VENTILATION:	F med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	12
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-01-23
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	81 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Orust Marina bilades 2011 men färdigställdes 2018. Föreningen har 12 lägenheter och sitt säte i Orust kommun. Total bostadsarea uppgår till 810 kvm. Ekonomisk förvaltning administreras av HSB Norra Bohuslän. Det finns inga beslutade avgiftsförändringar i dagsläget. 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 2025-06-25.
RENOVERINGAR:	2018 Utbyggnad av balkonger vån 1 och 2 hus 3, resp lgh har kostnadsansvar. 2019 Ringklockor införskaffade till resp lgh. Staket monterade vid 2 nivåskillnader, vid parkeringarna. 2020 2-års besiktning av fastighet utförd. Montering av laddstolpar. 2021 Byte/förstärkning mittstolpe av balkongräcken på vån 2. Diverse ommålningsarbete färgade av partier. Ombyggnad strandtrappa mellan Hus 2 och 3. Byggnation av stödmur Hus 2. Byggnad av skåp för solceller Hus 1 och 3. 2023 Nya brevlådor monterade. Byggnation av 2 st förråd hus 2 samt 3 st förråd hus 3, resp lgh har kostnadsansvar. 2024 Byggnation av servicegång mot havet, Hus1. Energibesiktning utförd. Inget planerat underhåll närmaste 5 åren. Fastigheten är under garanti.
PARKERING:	Till varje lägenhet ingår en parkeringsplats. Det finns även 3 besöksparkeringar.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till Telia Fiber. Fr.o.m. 2025 har föreningen ett gemensamt gruppavtal via Telia som kommer tillkomma som ett obligatoriskt tillägg om 269 kr/mån på avgiften. Avtalet gäller bredband 1000/1000 Mbit/s (1Gbit/1Gbit) och TV-bas 18 kanaler.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Enkelt

*Källa: UC Bostad

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 (äкта) 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 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. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

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 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. Mäklarfirmataget 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. 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

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- 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.

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 mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Engelbrektsgatan 71 41252 Göteborg 077 155 10 00 mail@erikolsson.se