

KLÅVA GÅRDSVÄG 7B

HOVÅS



Erik Olsson



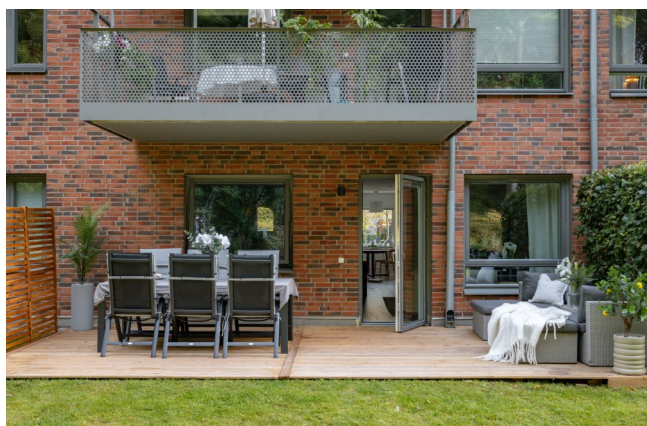
HOVÅS

Ljus och tilltalande
trea med
naturskönt läge i
Hovås!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Generös träbelagd uteplats i soligt läge
Naturskön omgivning
Social och välplanerad
Hög takhöjd som ger en rymd och luftig känsla

VÄLKOMMEN TILL KLÅVA GÅRDSVÄG 7B

Med ett eftertraktat och naturskönt läge i populära Hovås har vi nu nöjet att presentera en ljus och tilltalande 3:a i toppskick ? med generös solig uteplats, sociala ytor och naturen som närmaste granne. Bostaden ligger på markplan med insynsskyddat och rogivande läge, perfekt för såväl barnfamiljen som för den som söker ett mer bekvämt och tillgängligt boende.

Redan i hallen välkomnas du av en luftig och trivsamt atmosfär som genomsyrar hela hemmet.

Den öppna planlösningen, tillsammans med generös takhöjd och stora fönsterpartier, skapar ett fantastiskt ljusflöde och en härlig rymd.

Det stilrena köket i vitt är både praktiskt och snyggt, med fullhöjds kyl och frys, goda arbetsytor och förvaringsmöjligheter. Här finns en naturlig matsalsdel vid fönstret där du njuter av middagar i kvällssolen. Intill köket och vardagsrummet ligger en flexibel klädkammare ? som enkelt kan användas som hemmakontor, walk-in closet eller extra rum.

Lägenheten erbjuder två rymliga sovrum med stora fönster som släpper in rikligt med dagsljus, och som även har mycket god ljudisolering för en lugn natts sömn. Egen tvättutrustning i badrummet ger extra bekvämlighet i vardagen. Uteplatsen är något



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Elisabeth Bernstein

073-382 34 88
elisabeth.bernstein@erikolsson.se

Erik Olsson



ADRESS:	Klåva gårdsväg 7B, 43650 HOVÅS
STORLEK:	81 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 300 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 796 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, Digital-TV samt bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg för värmeväxlare ca. 10 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 480 kr/år (el: 3 600 kr/år, försäkring: 2 280 kr/år, övrigt: 3 600 kr/år) I angiven driftskostnad för 3 personers hushåll (2 vuxna, 1 barn) ingår hushållsel enligt schablon ca 3 600 kr/år ,hemförsäkring enligt schablon ca 2 280 kr/år samt kostnad för bredband från Telia vid fiber (250/250) ca 300 kr/månaden. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt. Observera att det finns olika alternativ gällande bredband att välja på.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	21001
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,908 %, andel av årsavgift 3,03848 %
BOSTADENS INDIREKTA	619 970 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.
VÅNING:	1 av 3
HISS:	Ja
FÖRENING:	BRF Herrgårdsvägen
NUVARANDE ÄGARE:	Carl Henningsson



KLÁVA GÅRDSVÄG 7B



















KLÁVA GÅRDSVÄG 7B









HALL

Klinkergolv i grå nyans som övergår i ljust askgolv samt vitmålade väggar. Plats för avhängning samt förvaring i rymlig skjutdörrsgarderob samt i fristående garderob.

KÖK

Ljust askgolv och vitmålade väggar. Köksinredning från Vedum i vitt och ovan arbetsbänken i mörkt utförande sitter vitt kakel. Köket är utrustat med fläkt, diskmaskin, kyl, frys, varmluftsugn samt micro. Matplats invid fönstret med plats för ca 4-6 personer.

VARDAGSRUM

Ljust askgolv och vitmålade väggar. Plats för soffgrupp med tillhörande möblemang samt arbetshörna om så önskas. Stora fönsterpartier samt utgång till stenlagd solig uteplats. Med lite kreativitet kan vardagsrummet delas av så ytterligare ett mindre rum ryms.

UTEPLATS

Träbelagd uteplats med plats för generös sittgrupp samt grillmöjligheter. Gräsmatta för lek och skogen precis intill.

SOVRUM 1

Ekparkett och vitmålade väggar. Plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Mycket bra förvaring bakom skjutdörrsgarderob med noga utvalda förvaringslösningar.

SOVRUM 2

Ekparkett och målade väggar i grön nyans. I dagsläget är det en enkelsäng i möbleringen men det får även plats en dubbelsäng med tillhörande möblemang om så önskas. Förvaring i garderob.

BADRUN

Klinkergolv i grått och helkaklade vita väggar. Badrummet är utrustat med dusch med vikbara glasdörrar, WC, handfat med kommod, spegelskåp, handdukshängare, arbetsbänk ovan tvättmaskin och torktumlare samt väggskåp.

Dimbara spotlights i tak. Badrumsinredning från Vedum.

KLÄDKAMMARE

Ekparkettgolv och vitmålade väggar. Goda upphängningslösningar samt förvaringsmöjligheter. Kan användas som kontor alternativt mindre rum eller varför inte öppna upp mot vardagsrummet och göra det lite större?

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett vindsförråd.

FÖRENING:	BRF Herrgårdsvägen
BYGGÅR:	2017
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Bergvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	31
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-02-26
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	80 (kWh/kvm och år)

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN: BRF Herrgårdsvägen består av lägenheter och radhus. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen bildades 2014. I föreningen finns 31 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hovås 1:273 där det 2017 uppfördes 31 st bostäder som upplåts med bostadsrätt. Till föreningen hör adresserna; Klåva Gårdsväg 1-31. I föreningen är det 18 lägenheter som ligger i ett trevåningshus med hiss samt 9 radhus i två plan. Därutöver finns 4 lägenheter som är fördelade mellan 1-4 ROK, för detaljerad indelning vänligen se årsredovisningen. Föreningens ekonomiska samt tekniska förvaltning sköts via SBC.

En överlåtelseavgift tas ut om 1 313 kr (2,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av köparen. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 525 kr/pant (1 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2023.

Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egna tvättutrustning. Gemensam innergård med gräsytor, buskar och träd. Här finns även grillplats att nyttja samt lekplats med sandlåda. Cykelplatser finns att tillgå. Föreningen anordnar även gemensam vår-/höststädning som de uppmuntrar medlemmarna att delta på.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Klåva Gårdsväg samfällighet. Föreningens andel är 60%. Samfälligheten förvaltar Klåva Gårdsväg.

Det finns i dagsläget inga beslutade avgiftsförändringar. Vi följer löpande föreningens ekonomi och justeringar sker årligen vid behov.

Endast gasol- och elgrillar är tillåtna på alla uteplatser, balkonger och altaner. Kolgrill är inte tillåten.

Årsredovisning med belåning och kassaflöden finns på vår hemsida via SBC. Energideklaration och ÄVK-intyg finns även där.

Andrahandsuthyrning godkänns endast tillfälligt (max ett år i taget) och kräver styrelsens godkännande. Regelbunden uthyrning (exempelvis Airbnb) är inte tillåten och kan leda till uppsägning av medlemskap. Viktiga dokument och ytterligare information hittar du på vår hemsida:

<https://hemsida.sbc.se/brf-herrgardsvagen/documents>

Informationen ovan är tagen från styrelsen, föreningens ekonomiska plan 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 2025-06-14

RENOVERINGAR:

Föreningen är byggd 2017 och har en långsiktig underhållsplan fram till 2052. Avgiftspåverkan av framtida underhåll är ej specificerad i nuläget.

PARKERING:

I föreningen finns sammanlagt 33 st bilplatser.

Vanliga parkeringsplatser: 350 kr/mån (lediga platser finns idag)

Carportplatser: 750 kr/mån (lediga platser finns idag)

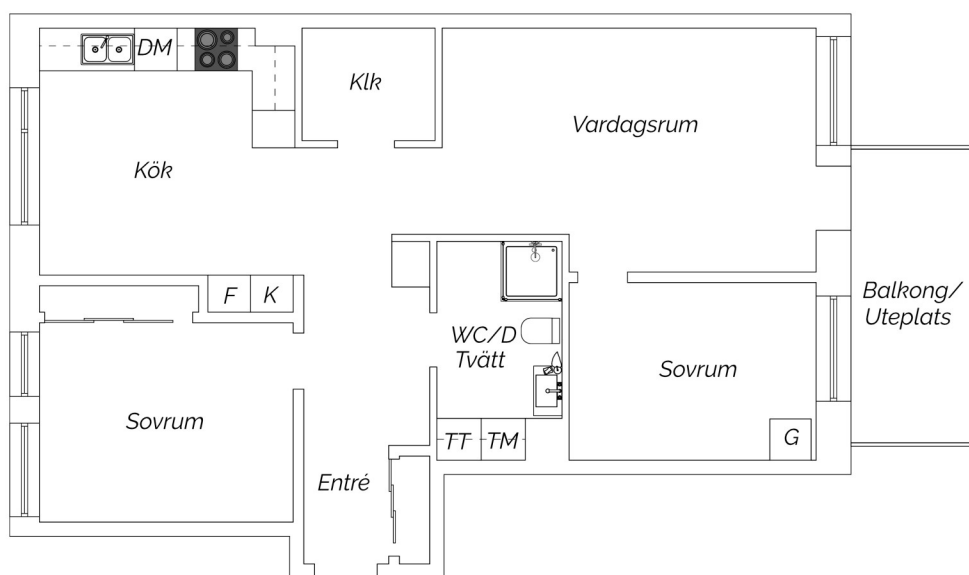
Laddplatser(carport): 8 st (1 000 kr/mån + elförbrukning enligt spotpris), kö finns för närvarande

Ansökan om parkeringsplats kan göras först efter att medlemskap beviljats och har blivit medlem efter överlåtelsen.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV och Internet via Telia.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 frågar 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



Hovås Allé 17 43653 Hovås mail@erikolsson.se