BJÖRKLUNDAVÄGEN 40

HOVÅS



Erik Olsson



HOVÅS

Smart disponerad etta med öppen planlösning & sovalkov

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Smart disponerad etta
Avskild sovalkov
Platsbyggd förvaring
Egen tvättutrustning

VÄLKOMMEN TILL BJÖRKLUNDAVÄGEN 40

På ett trivsamt läge i Nya Hovås ligger denna smart disponerade etta där varje kvadratmeter utnyttjats på bästa sätt. Den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum ger plats för både matbord och soffgrupp, medan den avskilda sovdelen skapar en tydlig och praktisk rumsindelning. Platsbyggd förvaring vid entrén och ovan sovdelen gör det enkelt att hålla ordning, och det stilrena köket erbjuder gott om både arbetsyta och förvaring. Det helkaklade badrummet är utrustat med tvättmaskin och torktumlare. Tre stora fönsterpartier ger ett fint ljusinsläpp och bidrar till en ljus och trivsam bostad. I anslutning till entrén finns dessutom möjlighet att möblera en mindre yta utomhus. Observera att ytan inte ingår i upplåtelsen av bostadsrätten och saknar upplåten nyttjanderätt. Bredband ingår i månadsavgiften. Här bor ni i en trivsam förening med en mysig gård med sittplatser och gräsytor. Föreningen är Svanenmärkt och samtliga material är noga utvalda med miljö och kvalitet i åtanke. Utanför porten ligger Nya Hovås med ett trevligt utbud av caféer, restauranger, butiker och matvaruhandel samt övrig praktisk service som apotek, vårdcentral och tandläkare. Välkomna på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Petrus Kello

070-723 99 86
petrus.kello@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Björklundavägen 40, 436 57 Hovås
STORLEK:	31,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 850 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 655 kr/mån I avgiften ingår värme och kallvatten. Obligatoriskt tillägg om 165 kr/mån tillkommer för TV, bredband samt IP-telefoni och 150 kr/mån för fast eltillägg samt 65 kr/mån för fast varmvattentillägg. Kostnaden för hushållsel samt varmvatten justeras och debiteras sedan månadsvis enligt enskild förbrukning (IMD).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 580 kr/år (el: 5 000 kr/år, va: 1 700 kr/år, försäkring: 1 880 kr/år) Angiven kostnad är säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	22102
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,55029 %, andel av årsavgift 0,63501 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	417 754 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 2026-07-07. 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 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Fritiden
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse


LICHTENSTEIN


DON'T BE A Sucker!
KEEP YOUR MOUTH SHUT
LICHTENSTEIN



BJÖRKLUNDAVÄGEN 40





BJÖRKLUNDAVÄGEN 40









BJÖRKLUNDAVÄGEN 40





RUMSBESKRIVNING

HALL
Laminatgolv i ekimitation och ljusa tapetserade väggar. Förvaring erbjuds i en garderob med skjutdörrar i spegel. Bostaden är utrustad med säkerhetsdörr. Här finns möjlighet att installera takbelysning.

KÖK
Laminatgolv i ekimitation och ljusa tapetserade väggar. Köksinredningen går i två kulörer med grå underskåp och beige överskåp, kompletterade med handtag i mässing. Ovan arbetsbänken i ek sitter grått kakel som stänkskydd med infällda spotlights under överskåpen. Den maskinella utrustningen består av kombinerad kyl och frys, induktionshäll, inbyggd ugn och mikro, fläkt samt diskmaskin. Gott om förvaring erbjuds i skafferi, köksskåp och städskåp. Intill köket finns plats för ett matbord med cirka fyra sittplatser. Här finns möjlighet att installera takbelysning.

ALLRUM
Laminatgolv i ekimitation och tapetserade ljusa väggar. Här ryms både soffgrupp med tillhörande möblemang och ett matbord med cirka fyra sittplatser. Den avskilda sovdelen erbjuder plats för säng och sängbord.

BADRUM
Klinkergolv i svart kulör och helkaklade vita väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp med belysning, dusch med glasväggar, handdukstork samt kombinerad tvättmaskin och torktumlare. Ovan tvättutrustningen finns en praktisk arbetsbänk samt väggskåp med belysning och goda förvaringsmöjligheter. I taket sitter dimbara spotlights.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd.

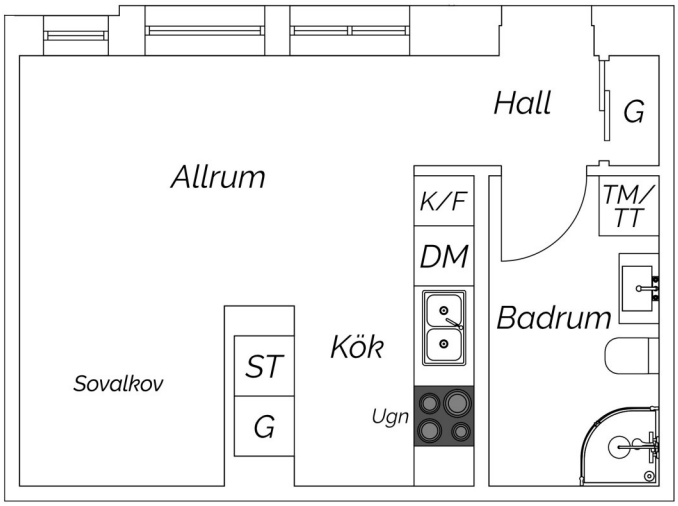
RENOVERINGAR
2020: Köket renoverades med ny bänkskiva, diskho, köksblandare, kakel, omlackerade köksluckor och nya handtag. Lägenheten tapetserades och förvaringen kompletterades med väggskåp ovan sängen samt skjutdörrar med hyllplan vid entrén. Persienner installerades och toalettpappershållare monterades i badrummet.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Fritiden
BYGGÅR:	2019
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger marken.
UPPVÄRMNING:	Markvärmepump (el)
VENTILATION:	Mekanisk frånluft med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	85
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-04-29
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	67 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Fritiden. Föreningen köpte fastigheten 2018 (äger marken). Till föreningen hör adresserna: Klåvavägen 70-72, Björklundavägen 32-42, Brottkärrsvägen 7-9 och Kunga-Amandas gränd 1-5. Hemmen i Brf Fritiden är Svanenmärkta vilket innebär att de uppfyller Svanens krav på materialval och byggprocess. 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 en liten lekplats med sandlåda och studsmatta. Cykelrum nås via gården samt cykelplatser finns att tillgå i garaget. Föreningen anordnar även gemensam vår-/höststädning som de uppmuntrar medlemmarna att delta på. Föreningen har gemensam utrustning som medlemmarna har möjlighet att låna, så som, stege, sopborste och skyffel samt utrustning för den gemensamma grillen på gården. Föreningen deltar i gemensamhetsanläggningen Hovås GA:68 vars ändamål är inom kvartersgator, belysning och dagvattenledningar. Fastighetens andelstal är 73 av 391. Övriga fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen är Hovås 451:60, 451:62, 451:67 och 451:68. Förvaltar via Nya Hovås Samfällighetsförening. Hovås GA:74 vars ändamål är sopsugsanläggning. Fastighetens andelstal är 73 av 183. Övrig fastighet som deltar i gemensamhetsanläggningen är Hovås 451:67. Kommer förvaltas via delägarförvaltning. 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.
RENOVERINGAR:	2021 byggs fler laddplatser 2022 utökades12 laddplatser i garaget. 2025 utfördes OVK

	Inga större underhåll är planerade framöver, endast löpande underhåll. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2025-2074.
PARKERING:	I föreningen finns sammanlagt 51 st garageplatser varav 21 st är laddplatser samt 2 st handikappanpassade. Plats kan hyras till en kostnad om ca 1 300 kr/månad och laddplats kostar 1 500 kr/månad. Föreningen förfogar dessutom över 5 st platser för MC/mopeder. Plats kan hyras till en kostnad om ca 300 kr/månaden. I dagsläget är det kö. För besökande finns även 3 st platser på gaveln till hus 1 (Klåvavägen 72). Notera att detta är en betalparkering.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till digital-TV och Internet via Telenor (1000/1000 mbit/s). Fiber indraget.

PLANRITNING



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



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

Hovås Allé 17 43653 Hovås mail@erikolsson.se