

ÅBY ALLÉ 43

STALLBACKEN



Erik Olsson



STALLBACKEN

Stilren gaveltreä
med både terrass
och inglasad
balkong - våning 5
av 5!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Högst upp vån 5 av 5
Hörnterrass i soligt läge
Fantastisk utsikt
Generös takhöjd

VÄLKOMMEN TILL ÅBY ALLÉ 43

Välkommen till en ljus och välplanerad trea belägen högst upp i huset på våning 5. Här bor du i ett fritt och insynsskyddat läge med en stor terrass som löper runt gaveln i två väderstreck ? perfekt för soliga dagar. Dessutom finns en inglasad balkong som förlänger säsongen. Lägenheten bjuder på en härlig utsikt över bland annat lummiga Ånggårdsbergen och villaområdet, och tack vare fönster i tre väderstreck får bostaden ett fint ljusinsläpp hela dagen. Den öppna planlösningen ger gott om plats för både vardag och umgänge, och det stilrena köket är utrustat med högkvalitativa vitvaror som harmonierar fint med den moderna inredningen. Vidare finner du även helkaklat badrum med egen tvättutrustning samt gäst-wc. Dessutom tar du hissen rakt ner till garaget, vilket förenklar vardagen. Här bor du i en stabil och välskött förening med tillgång till både en gemensam takterrass med SPA-bad och perfekt utsikt över travbanan, samt en gästlägenhet att hyra för långväga besökare. Varmt välkommen att kontakta ansvarig mäklare Fredrik Wiland!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Fredrik Wiland

073-231 91 21
fredrik.wiland@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Åby Allé 43, 43145 Mölndal
STORLEK:	83,9 kvm (Föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	4 750 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 459 kr/mån I avgiften ingår värme och kallvatten. Obligatoriskt tillägg om 212 kr/mån för fiberbredband (250/100), TV och telefoni samt 50 kr/mån för elmätare tillkommer. Individuell mätning och debitering gällande el och varmvatten.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 840 kr/år (el: 3 800 kr/år, va: 1 200 kr/år, försäkring: 3 840 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	44
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,6485 %, andel av årsavgift 1,6486 %
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:	5 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Vinnarkransen
NUVARANDE ÄGARE:	Andreas Eriksson, Maja Arvidsson,
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



















HALL

Grått klinkergolv närmast entrén och vitlaserad ekparkett längre in i hallen samt målade väggar ljusgrått. Takbelysning med dimmerfunktion. Här finns plats för avhängning av ytterkläder samt förvaring i en dubbelgarderob.

KÖK

Vitlaserad ekparkett och ljusgråa väggar. Köksinredning med köksö i ljusgrått från Vedum med en vitskimrande arbetsbänk i laminat, vitt fasat kakel samt infällda spotlights ovan bänkytorna. Den maskinella utrustningen består av induktionshäll, fläkt, inbyggd varmluftsugn och mikro, integrerad diskmaskin samt kyl och frys i fullhöjd. Samtliga vitvaror är av fabrikat Siemens. Matplats för ca 8-10 personer.

VARDAGSRUM

Vitlaserad ekparkett och ljust målade väggar med en fondvägg. I taket finns belysning med dimmerfunktion. Här finns plats att möblera med soffgrupp och tillhörande möblemang. Från vardagsrummet nås bostadens terrass.

SOVRUM 1

Vitlaserad ekparkett och ljusgråa väggar utöver en greige fondvägg. I taket finns belysning med dimmerfunktion. Här finns plats för dubbelsäng och förvaring i en skjutdörrsgarderob med praktisk Elfa-inredning. Från detta sovrum nås bostadens inglasade balkong.

SOVRUM 2

Vitlaserad ekparkett och vita väggar. Här finns plats för säng, skrivbord och förvaring i en platsbyggd dubbelgarderob (Vedum).

BADRUM

Ljusgrått klinkergolv med golvvärme och kaklade väggar i beige. I taket finns belysning med dimmerfunktion. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegel med belysning, handdukstork, takdusch med vikbara glasväggar, väggskåp, avlastningsbänk samt tvättmaskin och torktumlare.

GÄST-WC

Marmormönstrat klinkergolv och vitt kakel på väggarna. Här finns WC, handfat med kommod samt spegelskåp.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2022 målades vardagsrummet om, trallgolv lades på båda uteplatserna och en takdusch installerades.

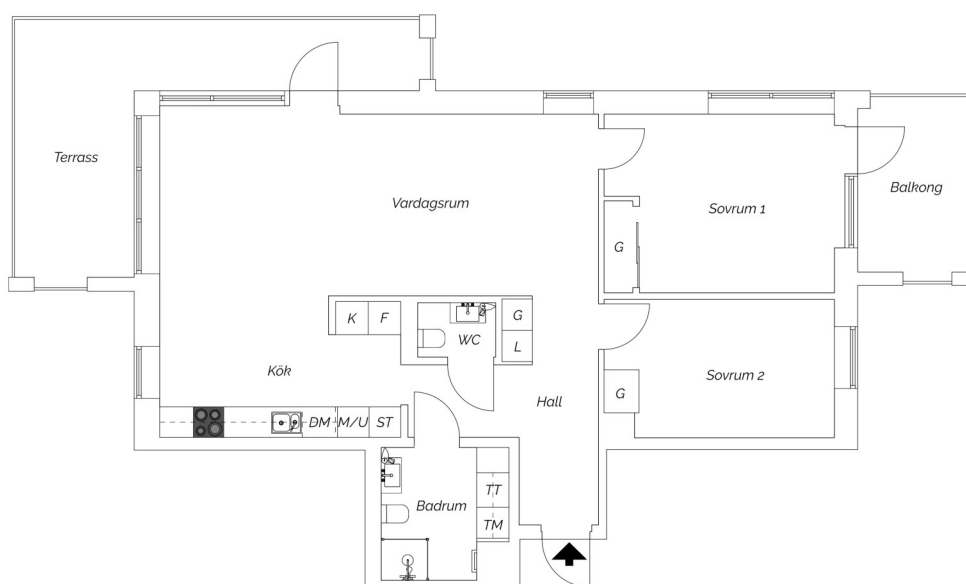
FÖRENING:	HSB Brf Vinnarkransen
BYGGÅR:	2018
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	80
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-03-24
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	65 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Vinnarkransen. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 80 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Möjlighet att glasa in balkongen finns. Till föreningen hör adresserna: Åby Allé 43-49. Förvärvaren skall vara medlem i HSB innan den kan godkännas ett medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det tillkommer en medlemsavgift till HSB om 825 kronor för köparen. Är det två köpare så betalar den ena 825 kronor och den andra 525 kronor. Andelsavgiften om 500 kr/person och återbetalas vid utträde. I föreningen finns en gemensam takterrass med bubbelpool och relaxavdelning på Åby Allé 45, vån 10. Det finns även en fin gästlägenhet som alla medlemmar i föreningen kan hyra. Föreningens grovtvättstuga är belägen på källarplan på Åby Allé 45. För mer information besök gärna föreningens hemsida:https://www.hsb.se/molndal/brf/vinnarkransen 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 2025-08-27.
RENOVERINGAR:	Inga större renoveringar eller underhåll är planerade. Inga planerade större arbeten utan det är bara löpande underhållsaktiviteter. För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan.
PARKERING:	Föreningens parkering finns på p-däck i garaget eller i markplan. De finns 36 garageplatser som kan hyras till en kostnad om ca 1000 kr/månad. Det finns även 24 carportsplatser som kan hyras till en kostnad om ca 650 kr/månad och planparkering ca 450 kr /månad. Föreningen har idag 15 el landningsplatser med en tilläggskostnad 200kr / månad, dessa finns fördelade ute och inne. Elkostnad tillkommer för laddning. All hantering av kö till våra p platser hanteras av HSB Mölndal. Utbyggnad av el platser sker vid behov och årsvis. Föreningen har ett underskott av p

TV OCH BREDBAND:

platser mot antal lägenheter.

HSB brf Vinnarkransen är ansluten till Telenor som leverantör av fiberbredband 250/100, TV och telefoni.

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 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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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 mäklarfirmen 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