NYA HOVÅS

BERGUVEN 14



Erik Olsson


HUNAJA
101
COCKTAILS

NYA HOVÅS

Insynsskyddad välplanerad 3:a med grönskande utsikt!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Balkong med utsikt
Solig balkong eftermiddag-kväll
Högt, insynsskyddat läge
Ett stenkast från förskolan

VÄLKOMMEN TILL BERGUVEN 14

Välkommen till en stilren och genomtänkt bostad i en liten och trivsam förening! Här erbjuds ett boende på 86 kvm med genomgående öppna ytor, insynsskyddat och med en fantastisk inglasad balkong som bjuder på sol från tidig eftermiddag till sen kväll.
Stig in i bostaden via en rymlig hall som välkomnar med sobra färgval och moderna material. Hemmets öppna planlösning gör kök och vardagsrum till en social knutpunkt, perfekt för umgänge. Köket är smakfullt utrustat med vit inredning från Marbodal och erbjuder generösa arbetsytor samt gott om förvaring ? en dröm för matlagning och sociala middagar. Från vardagsrummet når du den härliga balkongen med högt läge och trall för extra komfort, där utsikten över Ugglebergets grönska och vackra solnedgångar gör varje stund minnesvärd.
Lägenheten erbjuder två väl tilltagna sovrum samt en gäst-WC och ett modernt badrum med egen tvättutrustning och bekväm tvättplats, vilket ger en extra touch av vardagslyx. Flera fönsterpartier skapar rikligt med naturligt ljus och ger bostaden en rymlig och luftig atmosfär.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Charlotte Lind

070-055 37 00
charlotte.lind@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Berguven 14, 43653 HOVÅS
STORLEK:	86 kvm
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	5 300 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 735 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bredband, digital- TV, IP-telefoni (ej samtalskostnader) samt bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 000 kr/år (el: 3 500 kr/år, försäkring: 1 500 kr/år) Angiven kostnad enligt säljarens information. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	20902/b0902
LÄGENHETSNR SKV:	0902
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,9451 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 160 076 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 inte pantsatt
VÅNING:	2 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Berguven
NUVARANDE ÄGARE:	Carl Fredrik Trogen, Carl-Anton Trogen























BERGUVEN 14





BERGUVEN 14





RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och vitmålade väggar. Förvaring i garderob bakom skjutdörrsparti.

KÖK
Parkettgolv och vitmålade väggar. Köksinredning från Marbodal med vita luckor, arbetsbänk i laminat samt vitt kakel på stänkskydd. Maskinparken från Electrolux 2018 består av kyl/frys, induktionshäll, inbyggd ugn, diskmaskin och köksfläkt samt inbyggd mikro. Här finns skafferi samt städskåp. Belysning i form av dimbar spotlights över bänk. Plats att möblera med matbord samt delvis öppen planlösning mot vardagsrum.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vita väggar. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. Från vardagsrummet nås bostadens balkong samt delvis öppen planlösning på kök och matplats.

SOVRUM 1
Parkettgolv och blåa väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Klädförvaring sker i garderobsvägg med skjutdörrar i vackert motiv.

SOVRUM 2
Parkettgolv och gula väggar samt en fondvägg. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang. Man har tagit bort skjutdörrarna, men de finns för montering förvarade i förrådet.

BADRUM
Grått klinker med underliggande golvvärme samt vitt kakel på väggar. Badrummet är inrett med WC, handfat med kommod, spegel, dusch och handdukstork samt tvättmaskin och torktumlare från Elektrolux. Belysning i form av dimbar spotlights i tak.

GÄSTWC
Grått klinker med underliggande golvvärme samt vitt kakel på väggar. Badrummet är inrett med WC, handfat med kommod, spegel. Belysning i form av dimbar spotlights i tak.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett förråd.

BERGUVEN 14

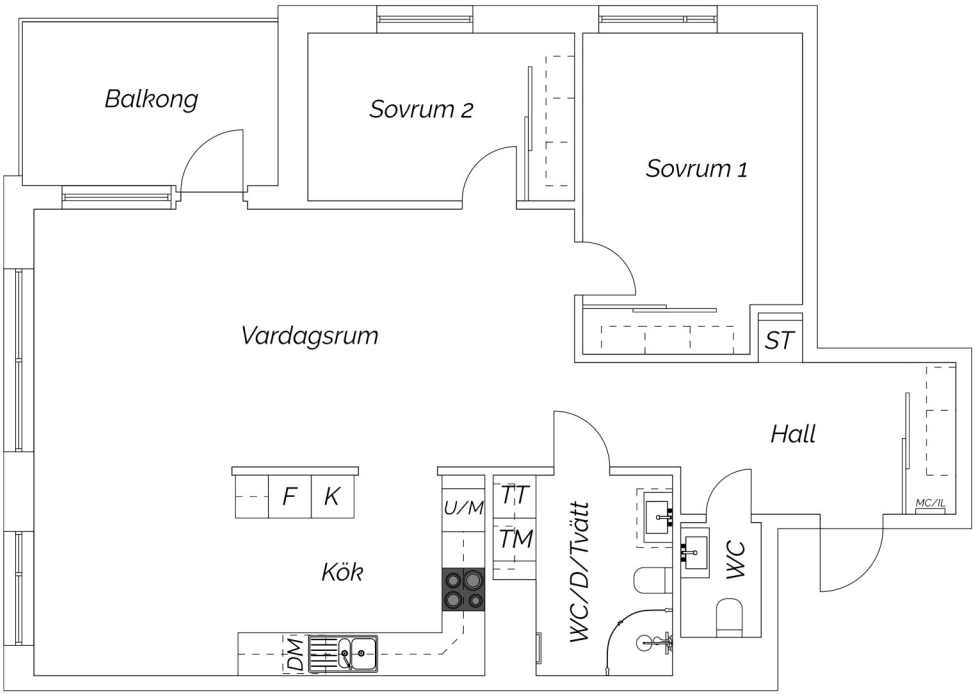




FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Berguven
BYGGÅR:	2018
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Bergvärmepump
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	52
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-04-15
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	55 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Berguven. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 52 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen hör adresserna: Berguven 12-14. Föreningen erbjuder en härlig innergård med grillmöjligheter & sittgrupper. I föreningen finns en samlingslokal samt en lokal för övernattande gäster. Det finns även cykel- och rullstolsförråd. Mellan husen ligger föreningens egna återvinningsrum. Föreningen har ingen egen tvättstuga då varje hushåll är utrustat med egen tvättutrustning. Gemensamma städdagar. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen GA:46 gällande garage. Garaget förvaltas av Berguvens samfällighetsförening och fastigheten är medlem enligt andelstal 52 (antalet garageplatser). 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 2024-07-04.
RENOVERINGAR:	2020 genomfördes 2-års besiktning. Föreningen har inga större renoveringar planerade i dagsläget då huset är såpass nybyggt. Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072.
PARKERING:	I föreningen finns 52 garageplatser intill fastigheten. Plats kan hyras till en kostnad om ca 1 500 kr/månad. Det finns även plats med laddstolpe för 1800 kr/mån. Mellan husen finns besöksparkeringar som är disponibla.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till bredband och TV via Tele2

PLANRITNING



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


Erik Olsson
Köpet blir tryggare
om du värderar
din bostad

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 M.M.

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 BOSTADSRÄTTEN 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bo-städer. Mäklarföretaget 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) er-bjuder 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 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

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