



SVENSKA MÄKLARHUSET





# VÄLKOMMEN TILL BLÅSIPPSVÄGEN 85

Välplanerat radhus på gaveln i familjevänligt område!

Välkommen till detta välplanerade radhus på gaveln i familjevänliga Olof Persgården! Här bor du lugnt och tryggt i bilfritt område. Bostaden är i gott skick men lämnar även utrymme för egen prägel. På gång och cykelavstånd nås barnomsorg, skolor, idrottsplats samt pendeltåget som tar dig snabbt och bekvämt till både Göteborg och Trollhättan. Ladda gärna ner besiktningsprotokoll och energideklaration under fliken dokument.

**Varmt välkommen på visning!**



# BLÅSIPPSVÄGEN 85

ÄLVÄNGEN - ÄLVÄNGEN

---

**UTGÅNGSPRIS** 3 500 000 kr

**BOAREA** 120 kvm

**BIAREA** 40 kvm

**ANTAL RUM** 5 rum varav 3-4 sovrum

**TOMTAREA** 366 kvm

**FASTIGHETS BETECKNING** Tollered 1:463

**BYGGNADSÅR** 1974

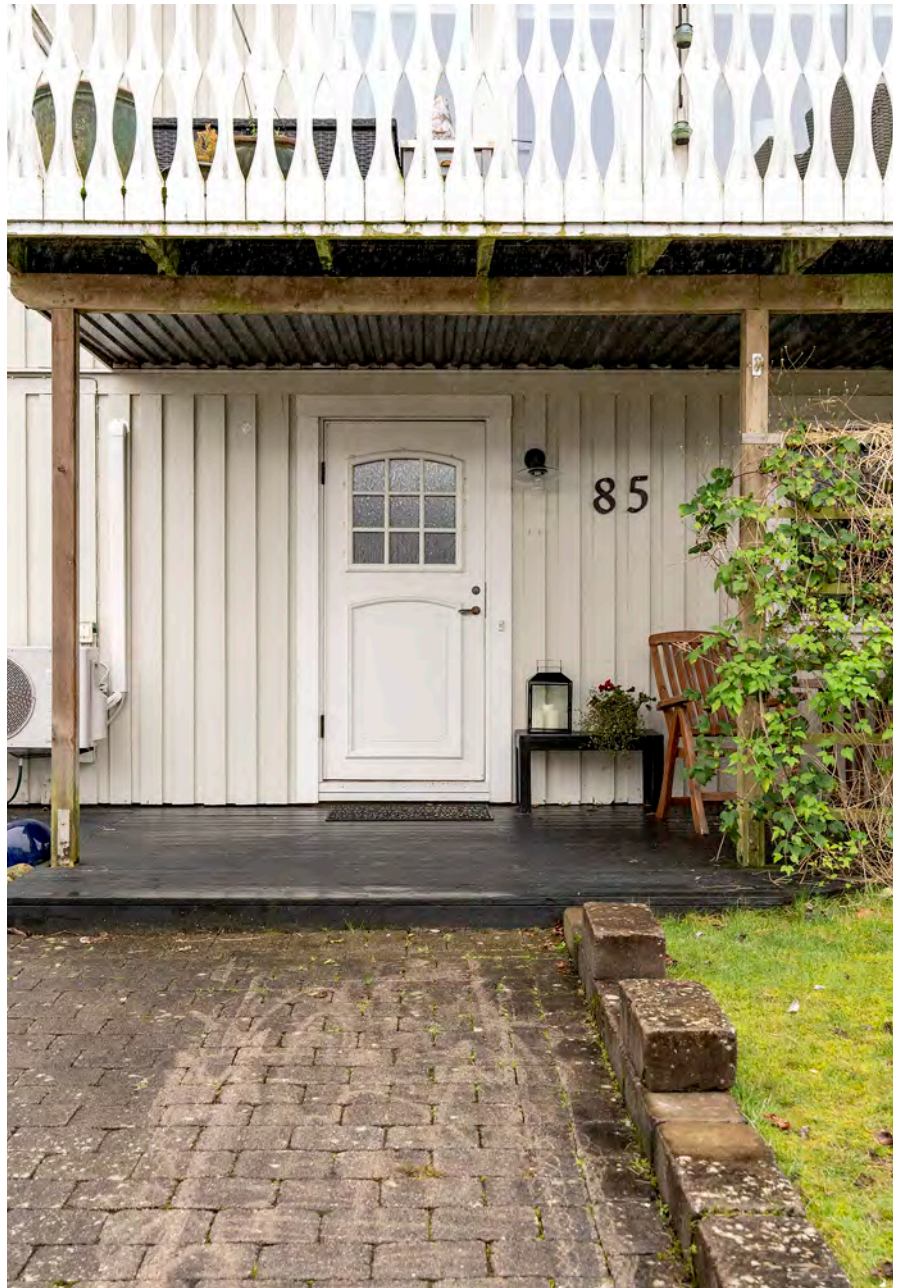
**UPPLÅTELSEFORM** Friköpt

**BOENDEFORM** Friliggande villa

**ENERGIPRESTANDA** 63 kWh/m<sup>2</sup> och år







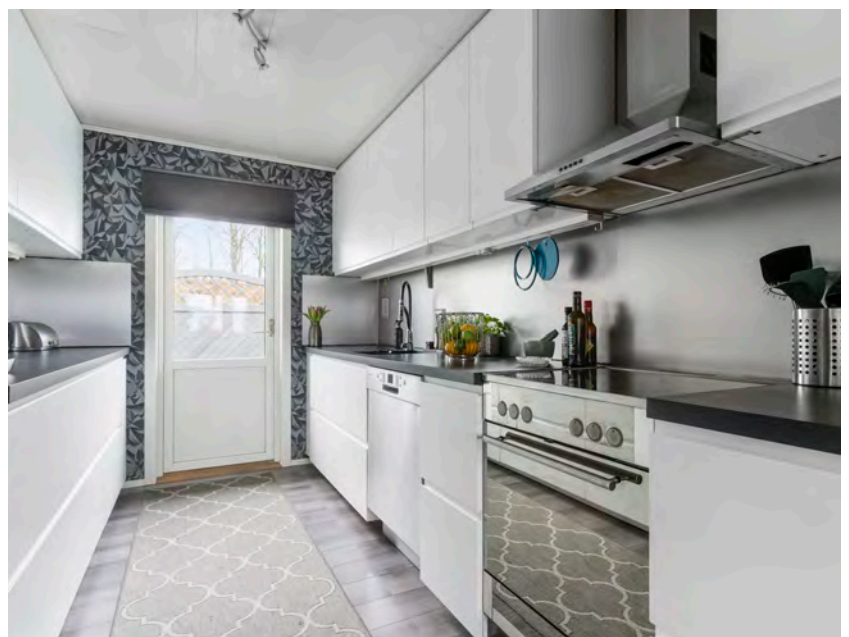








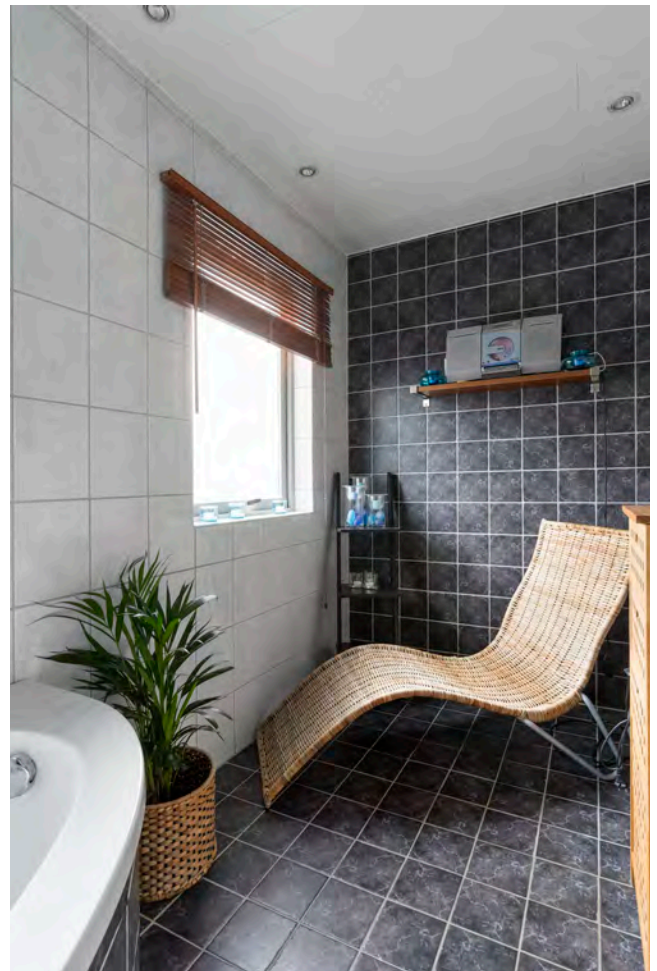












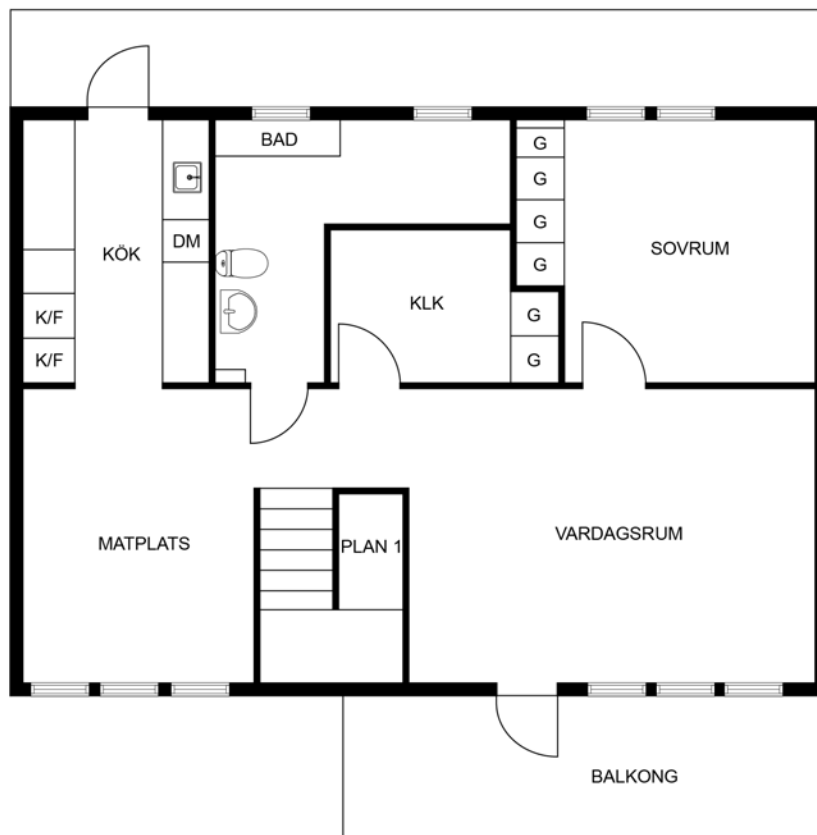




# PLANLÖSNING

---

## ÖVRE PLAN

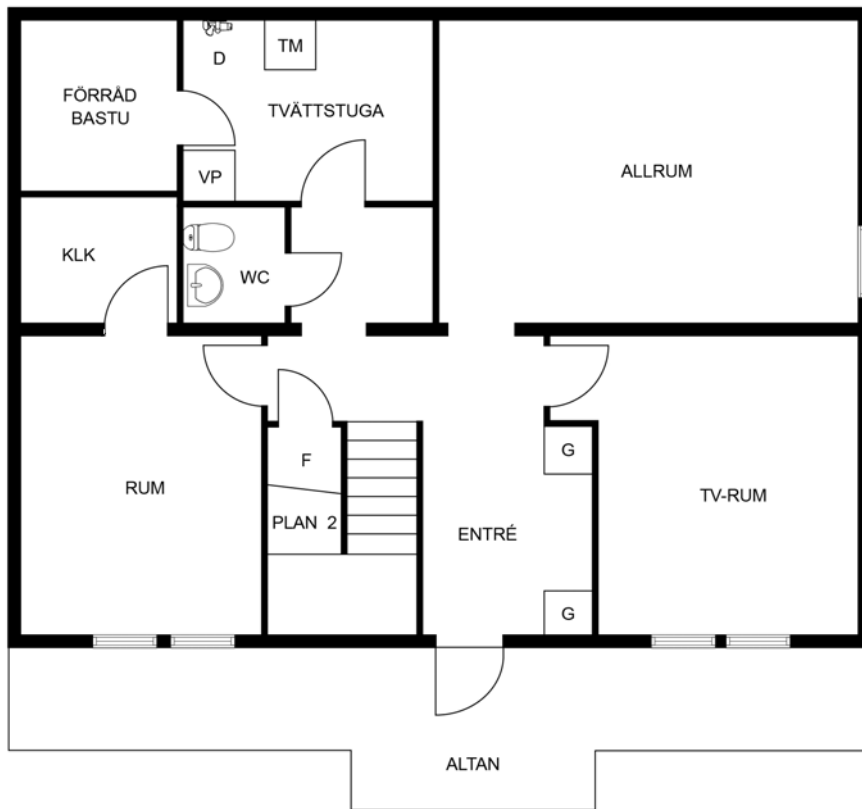




# PLANLÖSNING

---

ENTRÉPLAN



## OM BOSTADEN

### ADRESS

Blåsippsvägen 85, 44636 Älvängen

### ALLMÄNT

Utgångspris: 3 500 000 kr

Fastighetsbeteckning: Tollered 1:463

Upplåtelseform: Friköpt

Boendeform: Friliggande villa

Antal rum: 5 rum varav 3-4 sovrum

Boarea: 120 kvm (taxeringsinformation)

Biarea: 40 kvm (taxeringsinformation)

Tomtarea: 366 kvm

Besiktigad: Nej

### BYGGNADSAKTA

Uppvärmning: Direktverkande el samt luftvärmepump.

Byggnadsår: 1974

Byggnadstyp: 1-plans radhus med källare i souterräng.

Fasad: Trä

Fönster: Isolerglasfönster & några kopplade tvåglasfönster.

Tak: Plåt

Stomme: Trä / Betong

Vatten/Avlopp: Kommunalt vatten året om.

Kommunalt avlopp

Ventilation: Självdrag

### INSKRIVNINGAR/ PLANBESTÄMMELSER

Servitut etc: Gemensamhetsanläggning: Ale tollered ga:3 ändamål: Vägar, Grönområden, Garage och/eller parkering. Övrigt

Gemensamhetsanläggning: Ale utby ga:13 ändamål: Vägar, Grönområden

Avtalsservitut Kraftledning mm

Avtalsservitut Ledning mm

Förmån: Officialservitut Byggnad, 15-STA-1985.53

Last: Avtalsservitut Kraftledning mm, 15-IMI-73/4331.1

Last: Avtalsservitut Ledning mm, 15-IMI-73/4923.1

Planbestämmelser: Vattenskyddsområde (2022-05-16) Byggnadsplan (1973-09-06)

### EKONOMI

Tax. värde byggnad: 1 744 000 kr (Taxeringsår 2024)

Tax. värde mark: 1 121 000 kr

Summa taxeringsvärde: 2 865 000 kr

Taxeringskod: 220

Uttagna pantbrev: 1 241 000 kr

Fastighetsavgift: 10 074 kr

### PANTBREV OCH LAGFART

Vid beviljad lagfart betalar köparen en särskild skatt på 1,5% av köpeskillingen + en expeditionsavgift på 825 kr. Behöver du som köpare ta ut ytterligare inteckningar i fastigheten tillkommer en stämpelskatt på 2% av det intecknade beloppet samt en expeditionsavgift på 375 kr för varje nytt pantbrev. Redan utställda pantbrev följer med fastigheten och övertas av köparen.

### DRIFTKOSTNADER KR/ÅR

El: 24 000 kr

VA: 10 000 kr

Väg och samfällighetsavgift: 13 788 kr

Försäkring: 5 000 kr

Driftkostnad total: 52 788 kr

Driftkostnaden avser: 1 personer

Kommentar: Schablonberäknat. Nuvarande samfällighetsavgift är 3447 kr per kvartal varav 1197 kr avser Telia. Totalt 13 788 kr per år.

### ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: Utförd

Datum: 2025-01-24

Energiklass: D

Primärenergital: 113 kWh/kvm och år

Energiprestanda: 63 kWh/kvm (Atemp) och år



## **ALLMÄNT OM OMRÅDET**

Älvängen som är i en expansiv fas erbjuder redan nu allt du behöver i vardagen. I Älvängen finns det både äldre villakvarter, nybyggda radhusområden och bostadsrätter samt mer lantligt belägna fastigheter. Älvängen har både fina promenadstråk, sjöar och härlig skog för svampplockning. Med närheten till både stan och naturen får man det bästa av två världar.

I Älvängen finns flera förskolor samt skolor.

Förskolor: Björklövens förskola, Båtsmans förskola, Hövägens förskola, Olof Persgårdens förskola, Svenstorps förskola, Starrkärrs förskola  
Grundskolor: Madenskolan F-1, Kronaskolan åk 2-6, Aroseniuskskolan åk 7-9, Kronan förskoleklass - åk 6  
Kronaskolan

Älvängen erbjuder även en rad olika sevärdheter och aktiviteter- bland annat:

- Älvängen bibliotek
- Älvängens kulturhus och idrottshall
- Småbåtshamn
- Repslagarmuseum
- Vikingagård

I närheten finns även Alebacke, en välbesökt skidbacke med tre nedfarter.

## **KOMMUNIKATION**

Från pendelstationen tar man sig till Göteborg Central på ca 18 minuter beroende på avgång samt till Trollhättan på ca 20 minuter. Genom Älvängen går även en elbussar.

## **PARKERING**

Gratis pendelparkering vid Älvängens pendelstation.

## **NÄRSERVICE**

Älvängens handelscentrum ligger strategiskt placerad längs med E45 och erbjuder bl a flera stora matbutiker, caféer, frisörer, vårdcentral, apotek, gym och restauranger.

## **ÖVRIGT**

För mer information läs gärna på kommunens hemsida [www.ale.se](http://www.ale.se)

## OM FÖRSÄLJNINGEN

---

### DIN FASTIGHETSMÄKLARE

Din mäklare är med genom hela affären. Tveka inte att ställa frågor och komma med synpunkter. För oss är varje förmedling unik.

### INTRESSERAD AV DENNA BOSTAD?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse på plats, så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte, värdering av ditt nuvarande boende samt boendekostnadskalkyl.

### BUDGIVNING

Finns det flera intressenter tillämpas öppen budgivning. Då kan slutpriset avvika från det som är utgångspris. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns inga lagar som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över de buden. Budlistan lämnas även till slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

### UNDERSÖKNINGSPLIKT

Efter köpet kan du inte påvisa fel som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga och gärna med hjälp av en sakkunnig person, kontrollmät ytan om den är av betydelse för dig.

### KONTRAKTSSKRIVNING

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Vi träffas på Svenska Mäklarhusets kontor. Ofta vill parterna skriva kontrakt snarast, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills köpekontraktet är påskrivet av parterna.

### HANDPENNING

Handpenning om 10% hålls av mäklaren på ett särskilt klientmedelskonto skiljt från mäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor är uppfyllda.

### TILLTRÄDE

Tillträde sker enligt överenskommelse, då träffas parterna hos mäklaren där slutbetalning görs med hjälp av banken. Mäklaren upprättar innan en avräkning där det framgår vad som betalats, återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen samt ett köpebrev/överlåtelsebevis. Vid tillträdet får köparen nycklar och alla handlingar för bostaden.

### FINANSIERING

Om du behöver ha hjälp med kontakter till en bank för ett förmånligt bolån, kontakta din fastighetsmäklare så hjälper vi dig.

### VÄRDERING INFÖR ETT KÖP

Inför ett köp rekommenderar vi att du bokar in ett möte med din lokala fastighetsmäklare för värdering av din bostad och rådgivning om rådande marknadsläge. Passa på att få fri rådgivning både om köp och försäljning - det har många tjänat på. Din lokala fastighetsmäklare hittar du på vår hemsida [svenskamaklarhuset.se](http://svenskamaklarhuset.se) eller via tel. 0200-386 000.

### FASTIGHETSMÄKLARENS SIDOTJÄNSTER

Enligt lag får fastighetsmäklare erbjuda sidotjänster, så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell ersättning endast är obetydlig. Fastighetsmäklaren ska innan avtal ingås informera säljare och tilltänkta köpare om sådana tjänster samt den ersättning denne får för dessa. Läs mer om sidoverksamhet och ersättningsnivåer på: [www.smh.se/sidoverksamhet](http://www.smh.se/sidoverksamhet)



## BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

---

**Inom Svenska Mäklarhuset är våra kunders förtroende vår största tillgång. Förtroendet bygger på respekt och skydd för kundernas personliga integritet.**

Vi behandlar informationen från våra kunder på ett varsamt och ansvarsfullt sätt och i enlighet med Dataskyddsförordningen (GDPR). I alla sammanhang där personuppgifter kan komma att behandlas av Svenska Mäklarhuset eller av någon annan för Svenska Mäklarhusets räkning, vidtas därför alla rimliga och lämpliga åtgärder för att skydda kund-uppgifter från obehörig åtkomst, vidare spridning, ändring och förstörelse.

Vi på Svenska Mäklarhuset behandlar personuppgifter såsom namn, telefonnummer, e-post och adress, som du själv har tillhandahållit oss i syfte ge en tjänst eller att återkoppla till dig på ett eller annat sätt. Det kan t ex vara att du har varit på en av våra visningar, anmält dig för att få en kostnadsfri värdering, en värdebevakare eller att få matchande bostäder som vi bevakar. Dina personuppgifter används även för kundnöjdhetsuppföljningar i syfte att förbättra våra tjänster.

Grunden för vår behandling av dina personuppgifter är antingen för att kunna uppfylla ett avtal, samtycke, lagkrav (t.ex. Fastighetsmäklarlagen) eller att vi har ett legitimt intresse av att behandla dina uppgifter för att tex följa upp förfrågningar eller kundnöjdhet. Uppgifterna kommer finnas lagrade så länge vi har en rättslig grund för lagringen.

Du kan, så länge uppgifterna finns lagrade hos Svenska Mäklarhuset, begära att få ett utdrag på uppgifterna eller att få uppgifterna rättade eller raderade. Du har också rätt att klaga på behandlingen till Datainspektionen. Dina personuppgifter kommer inte att lämnas ut till tredje part, föras över till land utanför EU eller behandlas för några andra ändamål än vad som anges ovan.

Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter är du välkommen att göra det på genom att skicka ett mail till: [info@smh.se](mailto:info@smh.se)

Har du synpunkter, eller klagomål till oss vänder du dig till Niclas Spång, chef på Svenska Mäklarhuset, via mail: [niclas.spang@smh.se](mailto:niclas.spang@smh.se)



BLÅSIPPSVÄGEN 85 | ÄLVÄNGEN - ÄLVÄNGEN

## ANSVARIG MÄKLARE

---



---

Henrik Kjellberg  
Reg. fastighetsmäklare | Franchisetagare  
+46 727 31 63 60  
[henrik.kjellberg@smh.se](mailto:henrik.kjellberg@smh.se)



**Boka möte med mig!**





Oavsett var i livet man befinner sig är en flytt alltid ett stort steg. Och att mäkla bostäder handlar om så mycket mer än högsta möjliga slutpris - även om det förstås är en viktig del. På SMH fokuserar vi på det mänskliga mötet och relationen med våra kunder, och vi ger oss inte förrän både säljaren och köparen är helt nöjda med affären. Tack vare vårt långsiktiga personliga engagemang genom hela processen, har vi sedan starten 1990 utvecklats till att bli en av Sveriges ledande fastighetsmäklare. Idag har vi över 30 kontor, dels runt om i Sverige, men även utomlands. I koncernen ingår även Svensk Nyproduktion, som hjälper Sveriges ledande byggföretag att förmedla bostäder för dem som vill bo i ett nybyggt hem.