



SVENSKA MÄKLARHUSET



VÄLKOMMEN TILL BJÖRKVÄGEN 8

Läget är verkligen oslagbart – här bor du med gångavstånd till allt du behöver. Förskola och skola (F-6) ligger bara en promenad bort. I närheten finns en välsorterad matbutik, pizzerior och en ishall för sportaktiviteter. Både centrala Lilla Edet och Älvängens omfattande shoppingutbud ligger cirka 10 minuter bort med bil och Lödöses goda tågförbindelser gör det enkelt att pendla till Göteborg på cirka 25 minuter eller Trollhättan på cirka 15 minuter.

Varmt välkommen på visning!

BJÖRKVÄGEN 8

LÖDÖSE

UTGÅNGSPRIS 2 995 000 kr

BOAREA 68 kvm

BIAREA 23 kvm

ANTAL RUM 5 rum varav 2 sovrum

TOMTAREA 1 489 kvm

FASTIGHETSBETECKNING Kroken 2:38

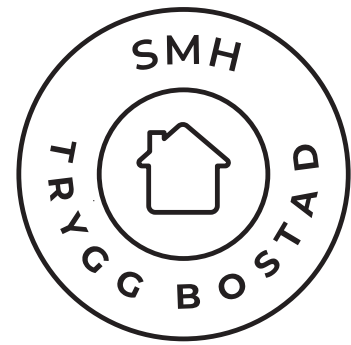
BYGGNADSÅR 1926

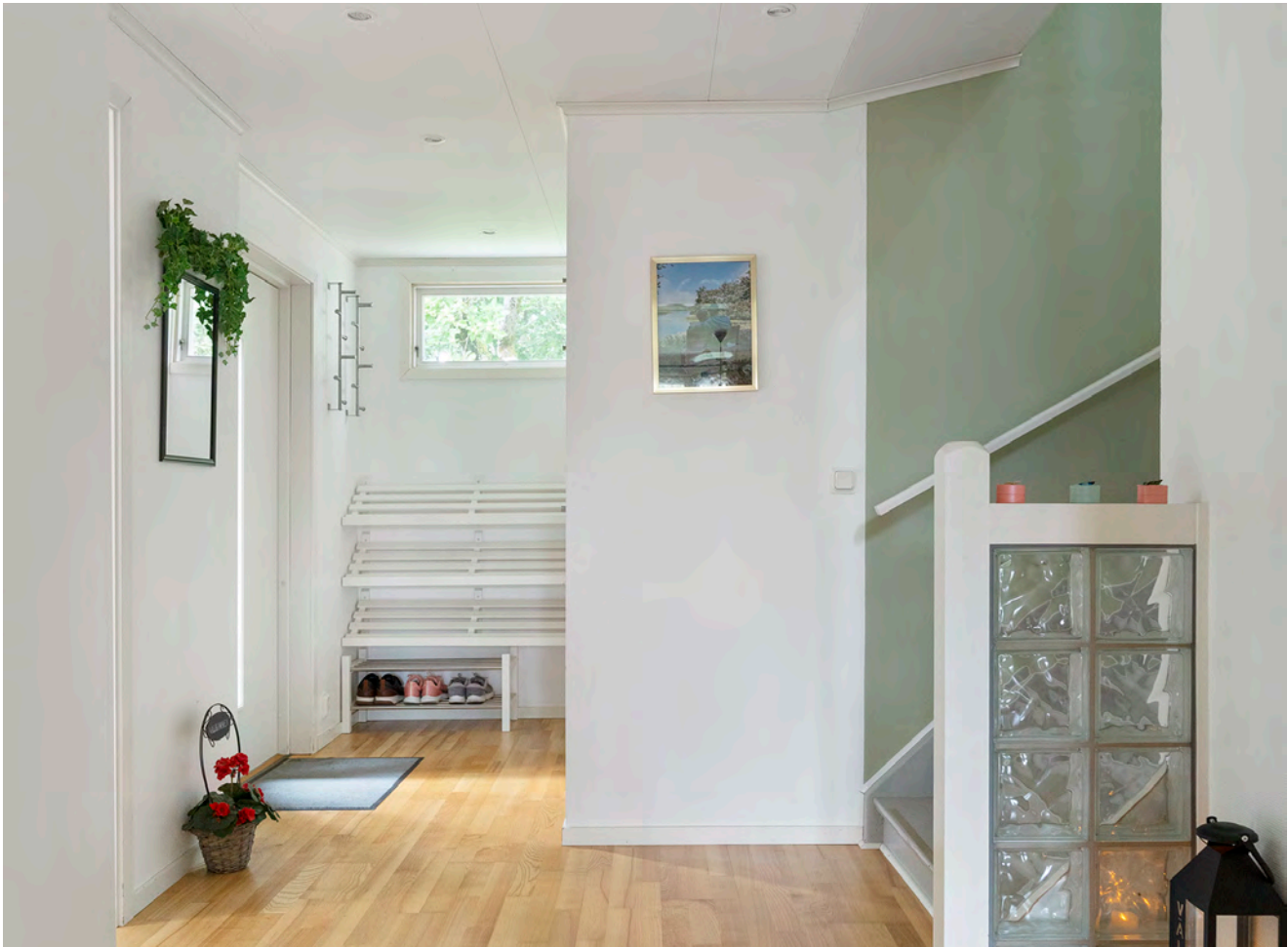
UPPLÅTELSEFORM Friköpt

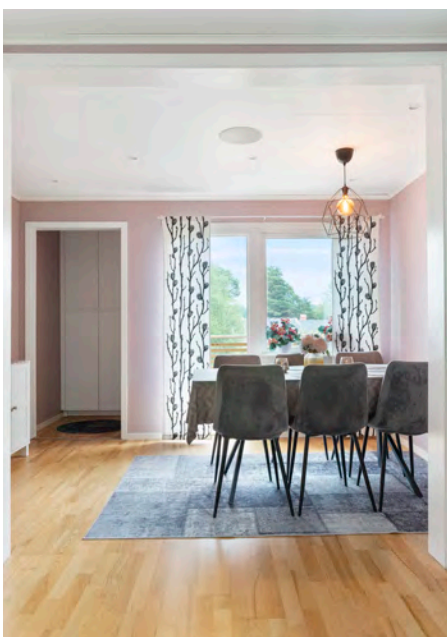
BOENDEFORM Friliggande villa

ENERGIPRESTANDA 175 kWh/m² och år

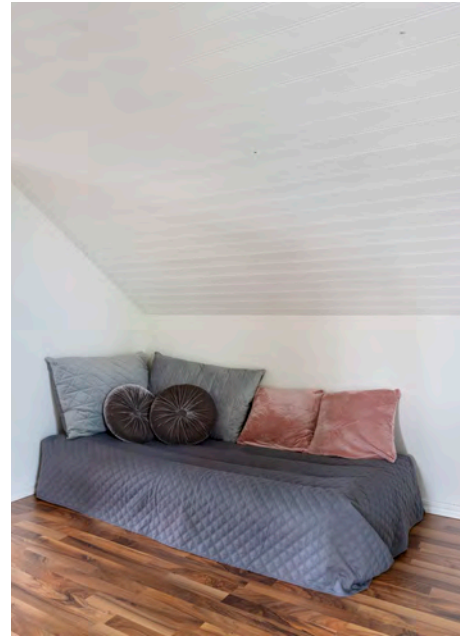


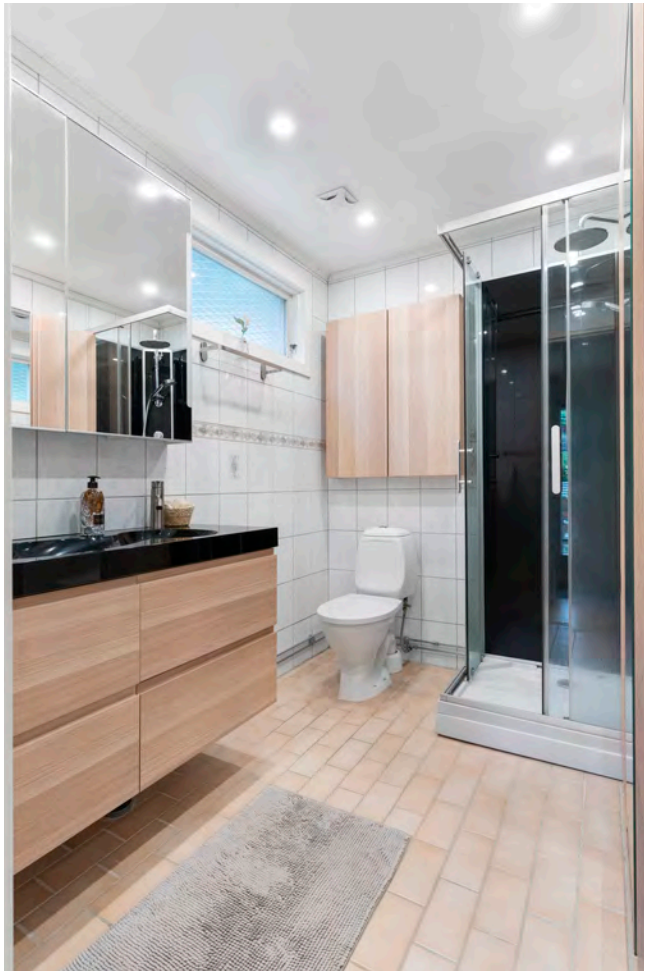






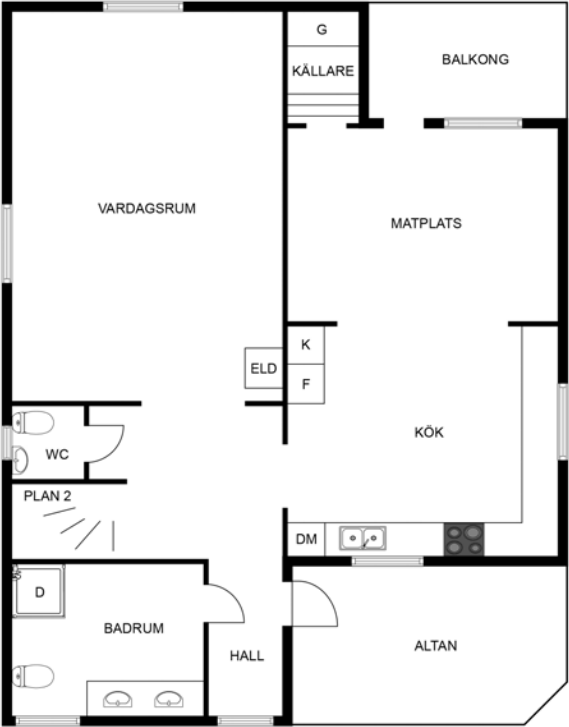




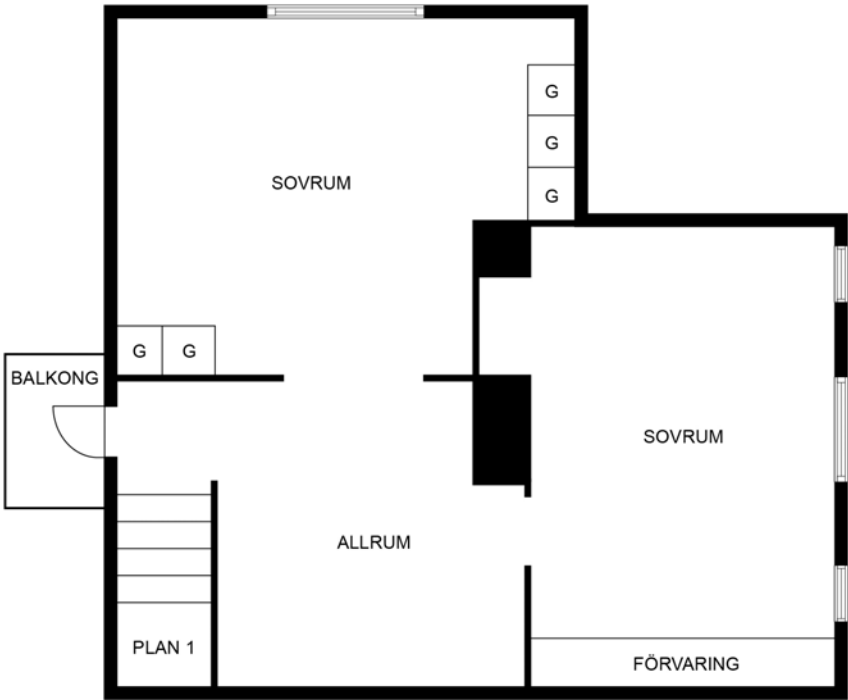


PLANLÖSNING

ENTRÉPLAN

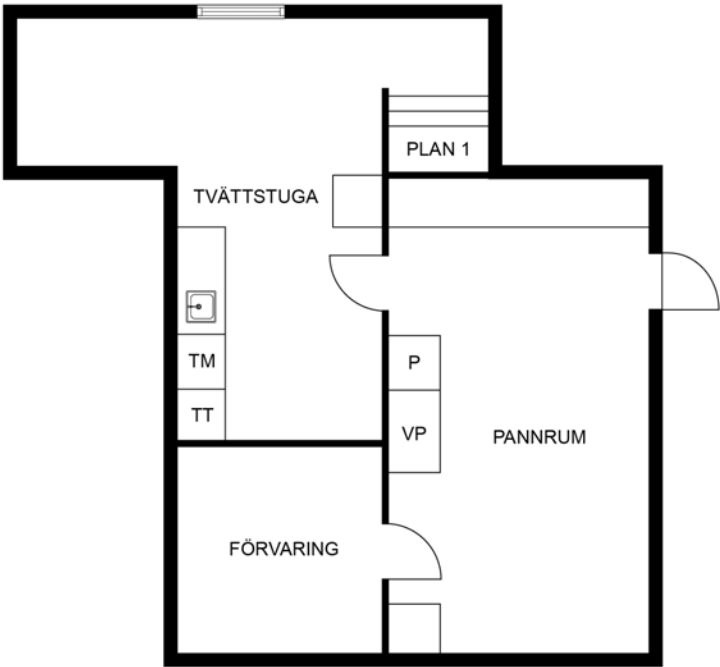


ÖVRE PLAN



PLANLÖSNING

KÄLLARE



RUMSBESKRIVNING

HALL

Välkommen hem till Björkvägen 8!

Stig in i en ljus och rymlig hall med gott om plats för avhängning av både jackor och skor. Här möts du av ett vackert parkettgolv som ger en varm och inbjudande känsla.

VARDAGSRUM

Det generösa vardagsrummet är perfekt för både avkoppling och umgänge. Här finns plats för en stor soffgrupp och annan möblering. Den mysiga braskaminen, installerad 2012, skapar en härlig atmosfär under kalla vinterkvällar. På golvet ligger ett stilrent parkettgolv.

KÖK

Det moderna köket i vitt erbjuder en fantastisk matplats med utsikt över den lummiga tomten. Härifrån når du även den nyrenoverade balkongen från 2022. Köket är fullt utrustat med kyl och frys, ugn, spishäll samt diskmaskin. Inbyggda högtalare och nya spotlights i taket skapar en härlig stämning. På golvet ligger ett parkettgolv. Från köket leder en trappa ner till källarplanet och dess tvättstuga, som även kan nå utifrån.

SOVRUM

En trappa upp finner vi ett mysigt allrum samt två rymliga sovrum med utgång till balkong. Det första sovrummet är stort och har flera garderober. Det andra sovrummet har smart platsbyggd förvaring i delen med snedtak och en charmig takhöjd upp tillnock med synliga takbjälkar.

BADRUM

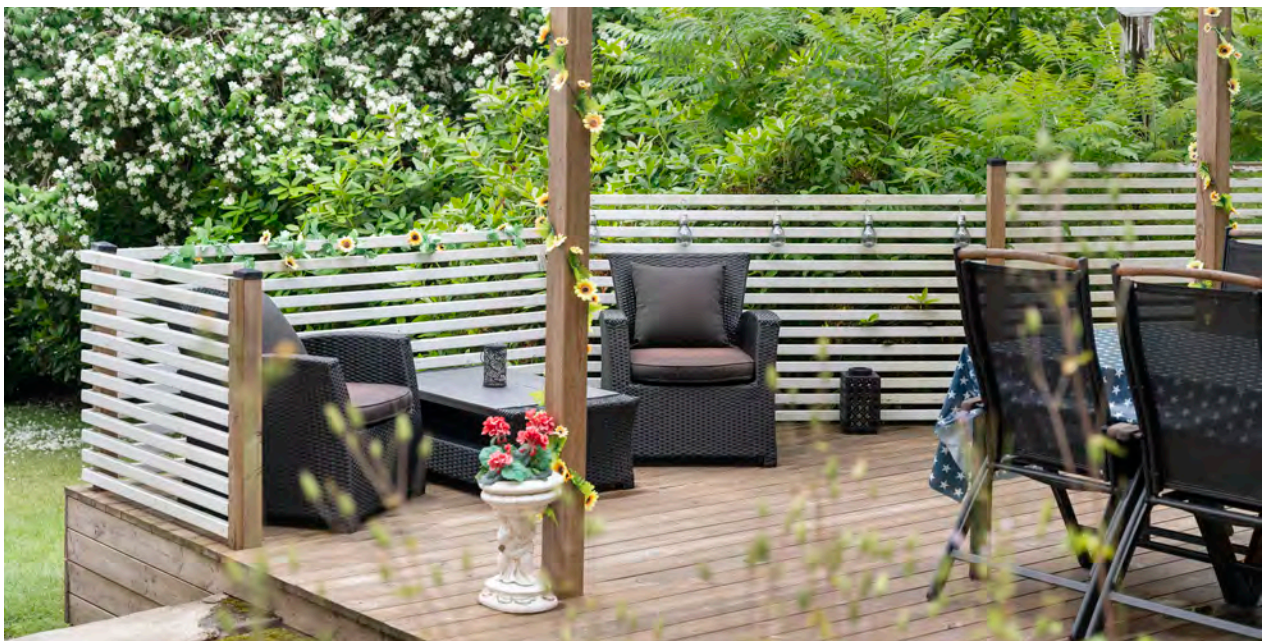
Det helkaklade badrummet är inrett med duschkabin, kommod med dubbelhandfat (nytt sedan 2018), toalett samt ytterligare förvaring i väggskåp.

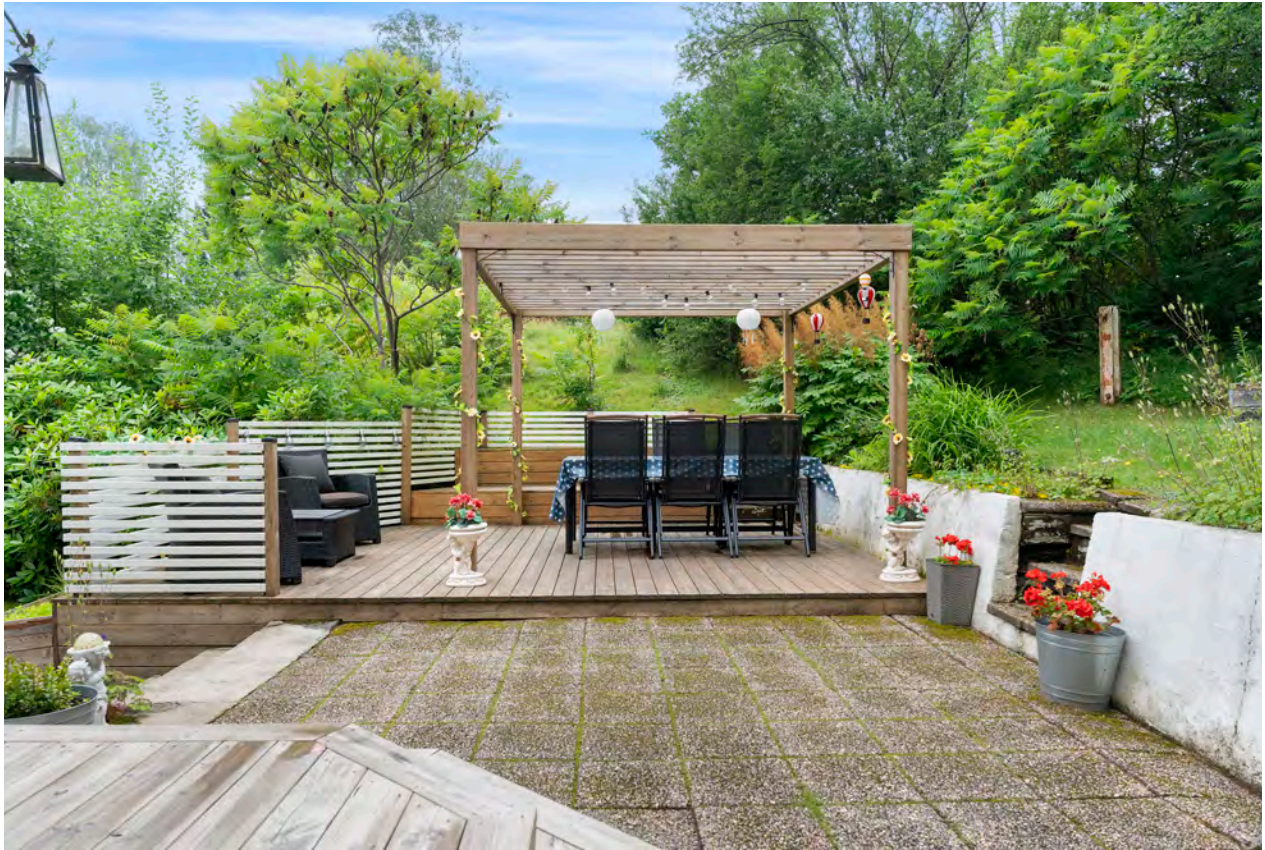
GÄST-WC

Den helkaklade gäst-wc:n från 2023 är utrustad med toalett samt handfat med kommod.

KÄLLARPLAN

Källarplanet nås enkelt från köket via en lucka med trappa, och det går också att nå utifrån. Tvättstugan renoverades 2022 med klinkergolv och målade väggar. Här finns tvättmaskin, torktumlare och grovho samt plats för att torka tvätt. Utöver detta finns förvaring/matkällare samt pannrum.





UTEMILJÖ

Njut av en fantastisk utemiljö med högt och vackert läge. Den insynsskyddade altanen med pergola och platsbyggda bänkar är perfekt för middagar under sommarhalvåret. Gäster kan övernatta i den charmiga gäststugan, som är oisolerad och bäst lämpad för sommaren. Garaget på 50 kvm är isolerat och kan enkelt värmas upp. Här finns hyllsystem och verktygsbänk som lämnas kvar till nästa ägare. Friggeboden är perfekt för trädgårdsredskap. Odlad dina egna grönsaker i växthuset och skörda plommon, äpplen och bär i trädgården när det är säsong. Lekstugan är idealisk för barnen, och dammen med näckrosor höjer stämningen i trädgården

BJÖRKVÄGEN 8 | LÖDÖSE

OM BOSTADEN

ADRESS

Björkvägen 8, 46372 Lödöse

ALLMÄNT

Utgångspris: 2 995 000 kr

Fastighetsbeteckning: Kroken 2:38

Upplåtelseform: Friköpt

Boendeform: Friliggande villa

Antal rum: 5 rum varav 2 sovrum

Boarea: 68 kvm (Lantmäteriet)

Biarea: 23 kvm (Lantmäteriet)

Tomtarea: 1 489 kvm

BYGGNADSAKTA

Byggnadsår: 1926

Fasad: Trä

Fönster: 3-glas

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä

Grundmur: Betong

Vatten/Avlopp: Kommunalt vatten året om

Ventilation: Självdrag

RENOVERINGAR MM.

Ny elcentral och mestadels ny el. Nya V/A ledningar i samband med dräneringen 2021. Delvis är det även bytt invändigt i huset.

INSKRIVNINGAR/ PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser: Vattenskyddsområde (2022-05-16) Byggnadsplan (1955-01-19)

EKONOMI

Uttagna pantbrev: 2 650 000 kr

Fastighetsavgift: 0 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

Uppvärmning: 10 638 kr

El: 13 687 kr

VA: 16 642 kr

Driftkostnad total: 40 967 kr

Elförbrukning: 3 709 kWh/år

ENERGIDEKLARATION

EnergideklARATION: Utförd

Datum: 2022-05-16

Energiklass: E

Primärenergital: 148 kWh/kvm och år

Energiprestanda: 175 kWh/kvm (Atemp) och år

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 skilt 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 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

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 kundnöjdhetssuppföljningar 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

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



BJÖRKVÄGEN 8 | LÖDÖSE -

ANSVARIG MÄKLARE



Almedin Besic
Reg. fastighetsmäklare
+46 735 78 36 93
almedin.besic@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.