

LÄNSMANSVÄGEN 7A

JONSERED



Erik Olsson



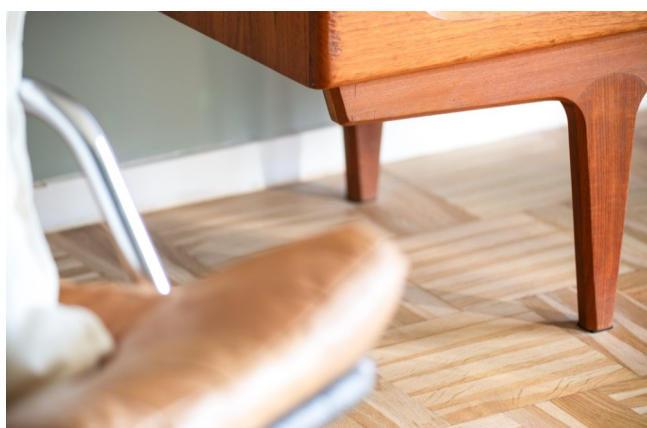
JONSERED

Charmig 3:a med Balkong och Nära Jonsereds Fabriker!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Familjärt och mycket barnvänligt
Lågt belånad förening
Bergvärme
Minimal insyn

VÄLKOMMEN TILL LÄNSMANSVÄGEN 7A

Nu har du chansen att förvärva denna fantastiska trea i utmärkt skick, belägen i en trivsamt och välkött bostadsrättsförening. Här bor du bekvämt och stilfullt med genomgående smakfulla färgval och en planlösning som erbjuder ljusa och rymliga ytor.

Här finns ett gott grannskap och gemensamma utrymmen som bidrar till trivseln. Bostaden är belägen i ett attraktivt område med närhet till både natur och stadens puls. Här finns goda kommunikationer, skolor, förskolor, butiker och restauranger inom bekvämt avstånd.

Närheten till Jonsereds brukssamhälle, en av Sveriges bäst bevarade industrimiljöer från 1800-talets andra hälft, gör läget ännu mer attraktivt. Strosa mellan de klassiska trädgårdskvarteren, besök utställningsträdgårdarna eller besök Jonsereds fabriker.

Missa inte denna möjlighet att förvärva en drömlägenhet i ett fantastiskt område.

Välkommen hem!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sofia Widen

070-428 78 88
sofia.widen@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Länsmansvägen 7A, 43375 Partille
STORLEK:	70,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 450 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 792 kr/mån
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0001
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 7,9824 %
BOSTADENS INDIREKTA	186 545 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Högared
NUVARANDE ÄGARE:	Samuel Igrisian, Sandra Leiknes



LÄNSMANSVÄGEN 7A



Sofia Widen
REG. FASTIGHETSMÄKLARE

Erik Olsson









LÄNSMANSVÄGEN 7A



HALL

När du kliver in i den rymliga hallen möts du av ljusgrå väggar som harmoniserar perfekt med den nyslipade och ljusa holländska parketten, vilket skapar en elegant och inbjudande atmosfär. Till höger vid dörren finns en praktisk garderob. Detta gör entrén både praktisk och välkomnande, med gott om plats för att hålla ordning på ytterkläder och skor.

VARDAGSRUM

Hallen löper elegant direkt in mot vardagsrummet, där det vackra parkettgolvet fortsätter att skapa en enhetlig och harmonisk känsla genom hela bostaden. Väggarna i hallen är målade i en lugn och inbjudande ljus grå/blå nyans, vilket ger ett varmt välkomnande intryck. Här möts du också av en fondvägg i petroleumblå mot köket, som skapar en effektfull kontrast. Vardagsrummet erbjuder en lättmöblerad planlösning som ger stor flexibilitet och bekvämlighet. Härifrån har du också utgång till den soliga balkongen, som blir en naturlig förlängning av vardagsrummet och bjuder på en plats för avkoppling och njutning i solen.

KÖK

Köket, som ligger i anslutning till vardagsrummet, är verkligen husets hjärta. Här finns gott om plats för både kocken och hans kulinariska utsvävningar, samtidigt som det erbjuder en perfekt miljö för umgänge med nära och kära. De väl tilltagna avställningsytorna kompletteras med riklig förvaring i skåp och lådor, vilket gör köket både funktionellt och estetiskt tilltalande. De ljusgrå skåpsluckorna harmoniserar vackert med det vita kaklet, vilket ger ett rent och fräscht intryck. Köket skapar en naturlig förlängning av vardagsrummet och avgränsas med ett par eleganta glasdörrspartier för att ge mer avskildhet vid behov. Väggarna är ljus målade, vilket ytterligare bidrar till en känsla av rymd och ljus. Här finns moderna bekvämligheter som en fullhöjds kyl och frys i side-by-side-utförande och en diskmaskin, vilket gör köket både praktiskt och

trevligt att vistas i.

MASTER BEDROOM

Det större sovrummet erbjuder gott om plats för en dubbelsäng, sängbord och ytterligare möblemang, vilket gör det till en fridfull oas för avkoppling. Förvaringen är väl tillgodosedd med rymliga platsbyggda garderober som smälter in i rummets design. Den ljusa och lyxiga heltäckningsmattan i äggskalsvitt kompletterar de ljus grå väggarna, vilket skapar en mjuk och harmonisk atmosfär som bidrar till ett rogivande sovrum.

BADRUM

Badrummet går i vitt helkaklat och är utrustat med en rymlig duschhörna. Här finns stilrena inredningsdetaljer såsom ett högskåp för förvaring samt en praktisk kommod med handfat och en stor, härlig spegel. Badrummet är komplett med wc, vilket tillsammans skapar en modern och funktionell miljö för daglig användning.

SOVRUM 2

Det mindre sovrummet erbjuder tillräckligt med utrymme för både en säng och ett skrivbord, vilket gör det perfekt för både vila och arbete. Väggarna är målade i en kombination av vitt och mellangrått, vilket ger rummet en modern och fräsch känsla. Den neutrala färgpaletten skapar en lugn och inbjudande atmosfär, idealisk för avkoppling och koncentration.

FÖRENING:	Brf Högared
BYGGÅR:	1958
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Bergvärme
VENTILATION:	Självdreg
ANTAL LÄGENHETER:	12
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-07-04
ENERGIKLASS:	E
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Varmt välkommen till Brf Högared! Föreningens fastighet bebyggdes 1958 och upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt i ett flerbostadshus. Lägenheterna fördelas enligt följande: 9 st 3 rok 3 st 4 rok Gemensamma utrymmen: -Tvättstuga med nya maskiner och torkrum -cykelrum Varje lägenhet har tillgång till ett förråd. Internet/bredband: Tele 2 fiber är indraget Förvaltning: SBC är ekonomisk förvaltare. Ekonomi: Föreningen har god ekonomi och har gjort investeringar som tex installerat bergvärme för att hålla nere kostnaderna. En avgiftshöjning med 10% gjordes. 1/1?24 på lägenheterna.Det planeras inga kommande avgiftsförändringar i nuläget. Urval av utfört underhåll/renoveringar: 2023 Byte av kondensstork torkrum 2022 Byte av tak. Våren/hösten 2020 Renovering av tvättstuga Genomgång av fasad Rengöring av balkonger 2018 Religning 2017 Stammar-filmning och genomspolning 2016 Värmepanna-byte av kompressor, målning av garageportar 2013 Målning av tvättstugan 2012 Målning av garageportar, nya ytterdörrar. Samtliga lägenheter fick nya ytterdörrar. 2010 Åtgärdat gavelvägg p.g.a sprickor. Kontroll av stammar, kontroll och spolning av avloppsroren 2009 Dränering grund, åtgärdade läcka till pannrum
RENOVERINGAR:	

2008-2009 Målning trappuppgång, tvätttrum, torkrum samt golv
1999 Dränering
1992 Omläggning av tak till nytt plåttak
1989 Renovering av balkonger
Tidigt 80-tal nya fönster och balkonger
Kommande underhåll:
Fasadrenovering på balkongssida och södergavel som påbörjas i augusti 2024.
Avsatta medel finns för att finansiera detta.
Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig över åren 1985 till 2035.

PARKERING:

Det finns 8 garageplatser (varmgarage enskilt), kostnad 500 kr/mån och 3 st parkeringsplatser utomhus för 300 kr/mån. 1 gratis besöksparkering, 24-timmars. Vid avstämning 2024-07-31 finns det ingen garageplats ledig. Det finns 1 st parkeringsplats ledig och efter försäljningen av denna bostad finns det två samt att det även då blir en ledig garageplats.

TV OCH BREDBAND:

TELE 2 fiber finns indraget i lägenheten



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 skalendig. 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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 mäkla-

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

VIKTIG INFORMATION

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, tex. 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 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. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

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. 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

Engelbrektsgatan 71 41252 Göteborg 077 155 10 00 mail@erikolsson.se