

LJUSTADALEN

PÅSKVÄGEN 32



Erik Olsson



LJUSTADALEN

Helrenoverat bostadsrättsradhus på bra läge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Renoverat kök
Renoverat badrum
Ljust och fint
Lyxig känsla

VÄLKOMMEN TILL PÅSKVÄGEN 32

Drömmer ni om att lämna lägenhetslivet men är inte riktigt redo för en villa? Då har ni hittat det perfekta mellantinget!

Välkommen till Påskvägen 32 ? ett smakfullt helrenoverat bostadsrättsradhus i två plan, där varje detalj är noggrant genomtänkt. Detta hem erbjuder allt ni kan önska er, med hög standard på all renovering och en känsla av lyx som genomsyrar hela bostaden. Det inbjudande altandäcket omger huset med generösa ytor på både fram- och baksidan, perfekt för såväl avkoppling som sociala tillställningar.

På entréplanet möts ni av ett ljust och rymligt vardagsrum, ett modernt kök, ett stilfullt badrum. Övre plan rymmer tre väl tilltagna sovrum, en praktisk klädkammare och ytterligare ett renoverat badrum med badkar, vilket gör detta hem idealiskt för familjer.

Utomhus finns ett garage och uppfart med plats för två bilar, samt ett fristående förråd för extra förvaring. Detta är ett hem som erbjuder både komfort och flexibilitet, med alla fördelar av att bo i ett radhus men med känslan av ett eget hus. I direkt anslutning till hemmet ligger Römsta förskola.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Mattias Jakobsson

073-867 35 00
mattias.jakobsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Påskvägen 32, 86334 Sundsbruk
STORLEK:	115,5 kvm (Föreningens information)
ANTAL RUM:	6 rum och kök
OBJEKTTYP:	Parhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 950 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 800 kr/mån I avgiften ingår basutbud på tv, bredband och sophantering
DRIFTSKOSTNADER:	ca 20 256 kr/år (el: 12 000 kr/år, va: 6 000 kr/år, försäkring: 2 256 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	26
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,5 %, andel av årsavgift 2,5 %
BOSTADENS INDIREKTA	433 736 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
HISS:	Nej
FÖRENING:	BRF Ljustadalen
NUVARANDE ÄGARE:	Leslie Villarroel, Mostafa Gharakhanloo















ENTRÉPLAN**HALL**

Mörkt klinkergolv och ljusa väggar. Öppnar up fint mot den i övrigt öppna planlösningen på entréplanet.

KÖK

Modernt kök med inredning i vitt. Spishäll, inbyggd ugn och micro, diskmaskin. Ljusa bänkskivor och vitt kakel ovan arbetsytor. Köksö med plats för stolar. Fint golv och ljusa väggar.

TVÄTTSTUGA

Tvättstuga med ljusa ytskikt. Tvättmaskin och torktumlare, goda arbetsytor. Utgång mot ett härligt trädäck på framsidan av huset.

VARDAGSRUM

Fint golv och ljusa väggar. Plats för både soffgrupp och matbord. Utgång till altan på baksidan av huset.

BADRUN

Mörkt klinker och ljust kakel. Komod med handfat, spegelskåp, wc och duschhörna.

ÖVRE PLAN**ALLRUM**

Stort allrum som delas med draperi mot sovrum 1. Fint golv och ljusa väggar.

SOVRUM 1

Fint golv och ljusa väggar. Plats för säng och förvaringsmöbel.

SOVRUM 2

Mindre sovrum med plats för säng och skrivbord

SOVRUM 3

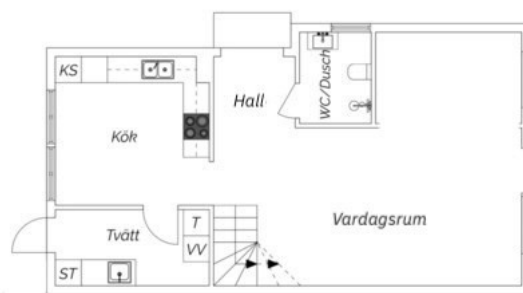
Masterbedroom med plats för dubbelsäng. Stgor garderob. Fint golv och ljusa väggar.

BADRUN

grått klinker och vitt kaklade väggar. Kommod med handfat, bubbel-badkar och wc.

FÖRENING:	BRF Ljustadalen
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen som bildades 1986 omfattar 40 lägenheter i parhus med tillhörande garage och förråd. I området finns en lekpark samt en all-aktivitetsplan med gräs och två fotbollsmål. Vi har en stor gemensam grusad parkering där besökare uppmanas att parkera. Bakom parkeringen, på andra sidan staketet finns en bred bäck som är ganska strid periodvis vilket man bör tänka på om man har barn. En gemensam redskapsbod finns där det mesta rörande trädgårdsskötsel kan lånas. Medlemmarna sköter det inre underhållet själva. Det yttre underhållet samt det inre som föreningen ansvarar för, som t.ex. frånluftsvärmepumparna, sköts av föreningen utifrån underhållsplanen. Den egna tomten sköts av innehavarna och på de allmänna ytorna görs en gemensam översyn samt städning på våren. Sommartid sköts de allmänna grönyterna i första hand av sommararbetande ungdomar boende i föreningen. El och vatten betalas som vid ett vanligt villaboende. Lägenheterna har en frånluftsvärmepump med vattenburen golvvärme på nedre botten samt elradiatorer och kanalvärme som stöd under kalla dagar. Flertalet medlemmar i föreningen har själva investerat i luft-luftvärmepumpar för att förbättra inomhusklimatet. Elförbrukningen per lägenhet ligger i genomsnitt på 15 000 kw/år. Föreningen har gemensam sopsortering där det finns ett kärl för matavfall samt ett för brännbart hushållsavfall och kostnaden ingår i månadsavgiften.
RENOVERINGAR:	Utförda historiska underhåll 2023 Byte avstängningsventiler inkommande vatten 2023 Upprensning efter bäcken 2021-2022 Byte värmepumpar 2021 Nya fotbollsmål 2021 Mossbekämpning yttertak 2019 Byte ytterdörrar 2018-2020 Målning fönster Planerade underhåll 2027 Målning av fasader
PARKERING:	Garage samt plats på uppfart. Besöksparkering finns i området
TV OCH BREDBAND:	Föreningen har ett gruppavtal hos Tele2 för bredband, kabel-tv och telefoni.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Bäst betalt 16 år i rad är ingen slump

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år, i 16 år. Och det som ligger bakom vår obrutna bäst-betalt-svit är Erik Olsson-metoden som är noggrant genomarbetad för att få fler att vilja köpa din bostad.

Undersökningsresultaten från UC Bostad visar att metoden fungerar – bättre än både tur och slumpen. Under 2023 fick de som sålde sin bostad med oss 5,7% mer betalt än om de hade sålt med ett genomsnitt av andra mäklare.

*Vill du också sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.*

0771-551 000

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 marknadsföreningen. 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

Köpmangatan 3 85231 Sundsvall 077 155 10 00 mail@erikolsson.se