

NORRA LIDEN 27

KUNGSHÖJD



Erik Olsson



KUNGSHÖJD

Ljus och modern
tvåa med balkong i
populära
Kungshöjd!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Ljus och fräsch
Modernt renoverad
Balkong i sydvästläge
Fin utsikt

VÄLKOMMEN TILL NORRA LIDEN 27

Välkommen till denna ljusa och modernt renoverade tvåa med balkong i soligt sydvästläge, fin utsikt och ett läge som perfekt balanserar stadspuls med grönskande omgivningar! Denna kvadratsmarta bostad erbjuder en genomtänkt planlösning med öppna och sociala ytor, där halvväggen mellan kök och vardagsrum skapar en luftig och inbjudande atmosfär - perfekt för både mysiga hemmakvällar och trevliga middagssällskap. De stora fönsterpartierna släpper in rikligt med ljus och bjuder på en vacker vy över området, medan balkongen blir en naturlig förlängning av bostaden där du kan njuta av soliga eftermiddagar och lugna kvällar. Det stilrena, helkaklade badrummet är smakfullt renoverat och bidrar till bostadens moderna känsla.

Här bor du i en stabil och välskött förening med en grönskande innergård - perfekt för både avkopplande odlingsstunder och trevliga grillkvällar. Ett hem för dig som vill kombinera stadens puls med en rogivande boendemiljö.

Välkomna att kontakta ansvarig mäklare Tobias Silvnell för mer information!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Tobias Silvnell

073-346 84 28
tobias.silvnell@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Norra Liden 27, 41118 Göteborg
STORLEK:	41,3 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 950 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 569 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bredband (1000/1000) och digital-TV (basutbud).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 796 kr/år (el: 3 050 kr/år, försäkring: 2 746 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	80
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,5698 %, andel av årsavgift 0,5698 %
BOSTADENS INDIREKTA	63 432 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 pantsatt, kontrollerat 2025-03-04. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	2 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Otterhällan i Göteborg
NUVARANDE ÄGARE:	Carl Wilhelm Klamer
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Ekparkett och vitmålade väggar. Här finns plats för avhängning och i direkt anslutning till hallen finns en rymlig klädkammare/förråd.

kvm.

RENOVERINGAR

2020 Målning och tapetsering av samtliga väggar och tak (ej klädkammaren).

KLÄDKAMMARE

Rymlig klädkammare med gott om plats för både upphängning och hyllförvaring.

VARDAGSRUM

Ekparkett och vitmålade väggar med en fondvägg. Fint ljusinsläpp från flera fönster här finns plats för både soffa och matbord för fyra personer. Från vardagsrummet når du balkongen i sydvästläge, där du kan njuta av solen en stor del av dagen och långt in på kvällen.

KÖK

Ekparkett och vitmålade väggar. Köksinredning i vitt med bänkskiva i vit laminat och som stänkskydd sitter ett vitt kakel. Köket är utrustat med kombinerad kyl/frys, induktionshäll, inbyggd ugn, fläkt, samt diskmaskin. Det är en öppen planlösning mellan kök och vardagsrum. Belysning i form av dimbara spotlights i tak och över köksbänken.

SOVRUM

Ekparkett och vitmålade väggar. Sovrummet erbjuder gott om plats för både säng med tillhörande möblemang och förvaring. Den platsbyggda garderoben är smart hopbyggd med ett skrivbord, vilket gör rummet både funktionellt och stilrent.

BADRUM

Klinkergolv med underliggande golvvärme och kaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch med vikdörrar i klarglas samt en toppmatad tvättmaskin. Belysning i form av dimbara spotlights.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett rymligt källarförråd om ca 4

FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Otterhällan i Göteborg
BYGGÅR:	1979
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt Ny tomträttsavgäld: 2022-05-11 Nästa förnyelse: 2029-02-07
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	110
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-12-12
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	113 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Otterhällan i Göteborg bildades 1977. Till föreningen hör adresserna: Norra Liden 25-35. Förvärvaren skall vara medlem i HSB innan den kan godkännas ett medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det tillkommer en medlemsavgift till HSB om 825 kronor för köparen. År det två köpare så betalar den ena 825 kronor och den andra 525 kronor. Andelsavgiften i HSB är 500 kr/person och återbetalas vid utträde. Föreningen har två tvättstugor belägna på bottenplan på Norra Liden 35. Tvättstugorna är utrustade med tvättmaskiner, torktumlare, torkrum och mangel. I föreningen finns även samlingsrum, cykelrum och barnvagnsrum. Välskött och grönskande innergård i skyddat läge med lekplats, grillplats och utemöbler. Möjlighet finns även för den odlingsintresserade att odla på föreningens egna odlingslotter. Informationen om föreningen 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 2025-02-06.
RENOVERINGAR:	Senaste 10 åren: 2014-2015 Upprustning av trädgården 2015-2016 Stenmuren mot Brf Lasarettet och Otterhälllegatan har förstärkts. Modernisering av tvättstugan. 2016-2017 Samtliga sex hissar har bytts ut. Målning har skett av balkonger och altaner. 2017-2018 Ny lekplats har monterats. Portiken har försetts med en låsbar grind för att öka tryggheten nattetid. 2018-2019 Punktlagning av tätskiktet ovan garagets takbjälklag. 2019-2020 Omfattande målning av byggnadens tak. 2021-2022 Renovering av grunden för att förhindra inläckage av

vatten. Byte av fläktarna på taket. Byte av belysningsarmaturer till LED i allmänna utrymmen.

2022-2023 Ny belysning till LED i garage och utomhus.

Reparation av fuktskador i husets fasad. Stamspolning utfördes.

2023-2024 Utbyte av belysningspollare vid entréerna mot gården samt byte av lysrörsarmaturer mot LED-armaturer över entrédörrarna och källarkorridorerna. Besiktning av fasader, fönster och balkonger.

Föreningen följer en 30-årig underhållsplan som revideras regelbundet.

Enligt underhållsplanen förväntas en del stora åtgärder den närmaste tioårsperioden såsom balkong- och balkongbyte alt. renovering samt omläggning av ytan utomhus. Skall betonas att underhållsplanen indikerar att åtgärder behöver åtgärdas ej nödvändigtvis att det ska ske vid den angivna tidpunkten eller hur det ska ske. Utifrån tidigare besiktning av fönster, balkong och fasad kommer en åtgärdsplan för 2024/2025 och de närmast följande åren att utarbetas och genomföras. Vad gäller stammarna för vatten och avlopp planeras en stamspolning ske 2028 och denna kommer ge en tydlig indikation på stammarnas kondition och därmed behov av med omfattande åtgärder i form av stambyte etc.

PARKERING:

Föreningen förfogar över 44 garageplatser.

5 platser hyrs ut av föreningen och resterande är knutna till olika lägenheter.

I dagsläget är samtliga parkeringsplatser uthyrda.

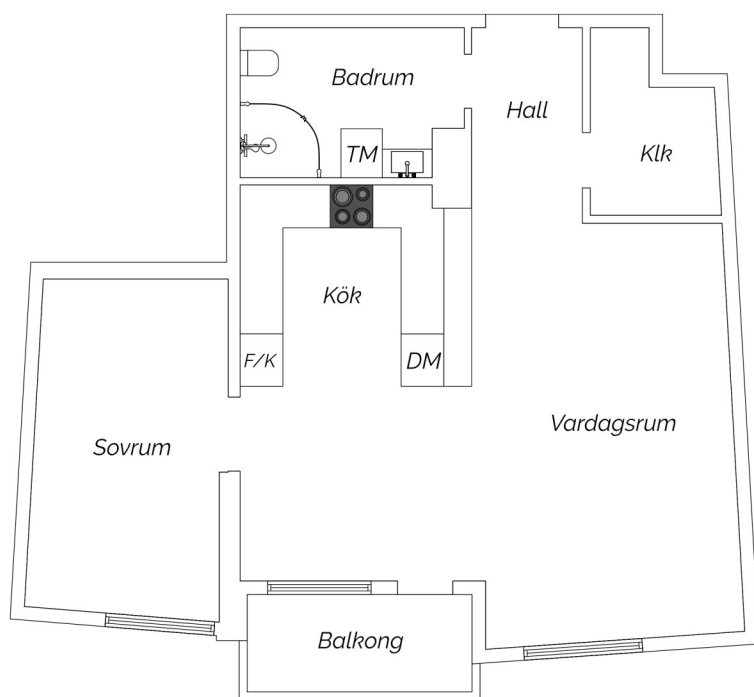
För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad. Du kan även gå in på Göteborgs Stads hemsida och få mer information samt beställa ansökningshandlingar där: www.goteborg.se.

TV OCH BREDBAND:

TV via Sappas basutbud - ingår i månadsavgiften.

Internet 1000/1000 bredband via Sappa - ingår i månadsavgiften.

PLANRITNING



Erik Olsson

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

Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson



*Källa: UC Bostad

VIKTIG INFORMATION

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 (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 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 frågar 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 MED MERA

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 borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på 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 LÄGENHETEN 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. Mäklarfirmataget 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) erbjuder 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. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Hovås Allé 17 43653 Hovås mail@erikolsson.se