LÅNGÄNGEN 12, VÅN 5/5

KVILLEBÄCKEN




10
Rita

KVILLEBÄCKEN

Ljus och välplanerad tvårummare med inglasad balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Inglasad balkong
Vån 5 av 5
Genomgående parkettgolv
Helkaklat badrum

VÄLKOMMEN TILL LÅNGÄNGEN 12, VÅN 5/5

På en attraktiv adress i Kvillebäcken finner ni denna välplanerade tvårummare. Här finns en rymlig inglasad balkong på med vikbara glaspaneler som kan öppnas upp vid behov. Bostaden präglas av en ljus planlösning där genomtänkta materialval och hög standard möts i en harmonisk helhet. Det stilrena köket är fullt utrustat med moderna vitvaror, och i det helkaklade badrummet underlättar både tvättmaskin och torktumlare vardagen. Generöst med förvaring.
Läget erbjuder närhet till allt det trevliga med bland annat föreningens Feng shui-inspirerad innergård med bärbuskar, kryddodlingar och gemensam grillplats. Direkt utanför hemmet möts du av ett rikt utbud av såväl mataffär och apotek som gym i Glasiären och matmeckat i Kville saluhall. Runt hörnet finns ett gediget shoppingutbud på Backaplan och från Vågmästareplatsen når du snabbt centralstationen på 6 minuter med buss eller spårvagn. Området erbjuder även ett stort utbud av trevliga restauranger och grönområden att strosa i.
Varmt välkommen att kontakta ansvarig mäklare Therés Olsson för mer information!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Therés Olsson

073-352 67 34
theres.olsson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Långgängen 12, vån 5/5, 417 22 GÖTEBORG
STORLEK:	55 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 494 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bredband via Bahnhof (1000/1000 mbit/s) och bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 400 kr/år (el: 6 360 kr/år, försäkring: 2 040 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablonuppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	11141(1A-1401 enligt ek. plan)
LÄGENHETSNR SKV:	1401
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,76863 %, andel av årsavgift 0,76863 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	831 951 kr 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. 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:	5 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Origo
NUVARANDE ÄGARE:	Nils Hagström
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse










Pays des
MERVEILLES
Palette











RUMSBESKRIVNING

HALL
Mörkgrått klinkergolv i hexagonformat med marmormönster samt vitmålade väggar. Här finns plats för avhängning och förvaring i en inbyggd garderob.

KÖK
Parkettgolv och vitmålade väggar. Köksinredning i vitt och ovan bänkskivan i grått laminat sitter svart kakel samt spotlights med dimmer. Köket är utrustat med kombinerad kyl/frys, spishäll, ugn, köksfläkt, mikrovågsugn samt diskmaskin. Från köket nås bostadens inglasade balkong med plats för utemöbler.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vitmålade väggar med fönsterbänkar i natursten. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang samt matsalsbord. Förvaring i fem garderober

SOVRUM
Parkettgolv och vitmålade väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang samt förvaringsmöbel.

BADRUM
Grått klinkergolv och vita helkaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch med glasvägg samt tvättmaskin och torktumlare med praktisk förvaring ovanpå. Förvaring i väggskåp.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd.

RENOVERINGAR
2024: En skiljevägg sattes upp mellan vardagsrum och kök. Väggen är inte fastskruvad i golv eller tak och kan demonteras för att återställa den ursprungliga planlösningen.

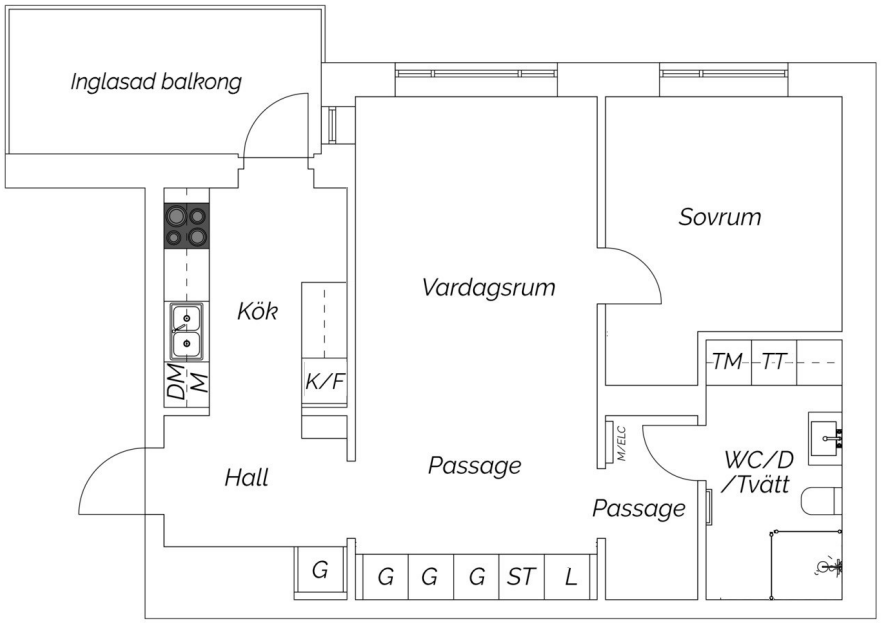
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Origo
BYGGÅR:	2016-2019
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	113
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-05-23
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	82 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Origo köpte fastigheten 2018. Det finns 2 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna Borstbindaregatan 17-21, Gustaf Dalénsgatan 3A-E och Långgången 10-12. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egna tvättutrustning. I föreningen finns cykelrum och barnvagnsförråd. Gemensam Feng shui-inspirerad innergård med cykelparkering, gångytor och sittbänkar. Bärbuskar, kryddodlingar och gemensam grillplats. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kvillebäckens sopsug. Föreningens andel är 5,4 procent. Informationen ovan 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 utfördes 26-10-08
RENOVERINGAR:	2021 utfördes 2-årsbesiktning och anmärkningarna åtgärdades. Det utfördes en OVK och grind till innergård monterades upp. 2024 utfördes 5-årsbesiktning. 2025 OVK har utförts samt stamspolning. Ytterligare 10 parkeringsplatser har fått laddstolpar installerade. Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2022.
PARKERING:	Föreningens garage ligger under delar av gården. Föreningen har ett garage med totalt 48 parkeringsplatser för bil, varav 22 har laddbox för elbil/hybrid, samt 3 MC-platser. Platser med laddare måste anslutas till föreningens laddtjänst och el debiteras separat. Kontakta styrelsen för hjälp att komma igång. Köhanteringen sköts av föreningen och fakturering sker via SBC. För att ställa dig i kö till garage- eller parkeringsplats, kontakta föreningen. Garageplats: 1 250 kr/mån

Garageplats med laddning: 1 300 kr/mån (el tillkommer)
Garageplats MC: 650 kr/mån
Via Ivar Kjellberg Fastighets AB finns möjlighet att registrera sig som sökande och hyra garageplats på Rundbäcksgatan 10 samt Solventilsgatan 8 till en kostnad om ca 1 225 kr/mån. För att registrera sig samt vidare information och aktuell tillgång, vänligen ring 031-799 84 84 eller gå in på deras websida: https://kjellberg.se/parkering/
I P-hus Kvilletorget kan man hyra parkering. För priser och tillgång se www.parkeringgoteborg.se.
Vid Backaplan (Jula) finns det möjlighet att hyra parkeringsplats till en kostnad om ca 500 kr/månad. Det går ej att hyra någon specifik plats. Gå in på https://p-tjanst.se, ring 031 - 51 88 10 eller skicka ett mail till: epost@p-tjanst.se för mer information.
Göteborg parkering har även platser som kan hyras vid Fjärdingsgatan.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till digital-TV och bredband via Bahnhof (fiberLAN).

PLANRITNING



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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 (äkta) eller ett oäkta 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 äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta 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 oäkta 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 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 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. 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 överlåts 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.

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 mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

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 fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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

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. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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.

Engelbrektsgatan 71 41103 Göteborg 077 155 10 00 mail@erikolsson.se