





SJÖBO

Välplanerad 3:a
högst upp i huset
med balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Välplanerade kvadratmeter
Balkong i nordväst
Fönster i två väderstreck
Fint ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL LINDORMSGATAN 32

Välkomna till en trivsamt och välplanerad trerummare på naturnära Sjöbo! Vi bjuds på ett generöst kök i klassiskt vitt med bra plats för matbord samt ett mysigt och lättmöblerat vardagsrum med vacker fiskbensparkett. Balkongen är verkligen trevlig, med plats för möblering och belägen i nordvästläge vilket gör att vi bjuds på härlig eftermiddags- och kvällssol samt utsikt mot grönskande skog. Vidare finner vi två sovrum i bra storlek, badrum där det är förberett för tvättmaskin och ypperliga förvaringsmöjligheter. Här bor vi med närhet till Knalleland och dess utbud av butiker och restauranger, samtidigt som natur och promenadstigar längs med Viskan nås på endast några minuter. Almenäs badplats med glasskiosk, grillplatser och härliga badmöjligheter når vi på en kort cykeltur.
Varmt välkomna, vi ses på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Anki Johansson

070-999 90 32
anki.johansson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Lindormsgatan 32, 50644 Borås
STORLEK:	63 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 753 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV (grundutbud) och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 49 kr/månad tillkommer för bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 360 kr/år (el: 6 720 kr/år, försäkring: 2 640 kr/år) Observera att kostnaden är angiven enligt schablon och därmed kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	20
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,57845 %, andel av årsavgift 0,57845 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	130 531 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:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Enhörningen
NUVARANDE ÄGARE:	Dödsboet efter Dan Lorentzon
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

















LINDORMSGATAN 32



HALL

Parkettgolv och grå väggar. Plats finns för avhängning av ytterkläder. I hallen finns även ett städskåp.

KÖK

Skeppsgolv och vita väggar. Vit köksinredning och vitt kakel ovan trämonstrad bänkskiva i laminat. Köket är utrustat med kyl/frys, spis induktionshäll och varmluftsugn, fläkt och diskmaskin. Utgång till balkong.

VARDAGSRUM

Fiskbensparkett och grå väggar. Utgång till balkong.

SOVRUM

Parkettgolv och grå väggar. Förvaring i garderober.

SOVRUM

Parkettgolv och grå väggar. Förvaring i garderober.

BADRUM

Plastmatta och vitt kakel. Badrummet är inrett med wc, handfat med vit kommod, spegelskåp med belysning, dusch och handdukstork. Här finns förberett för tvättmaskin.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd.

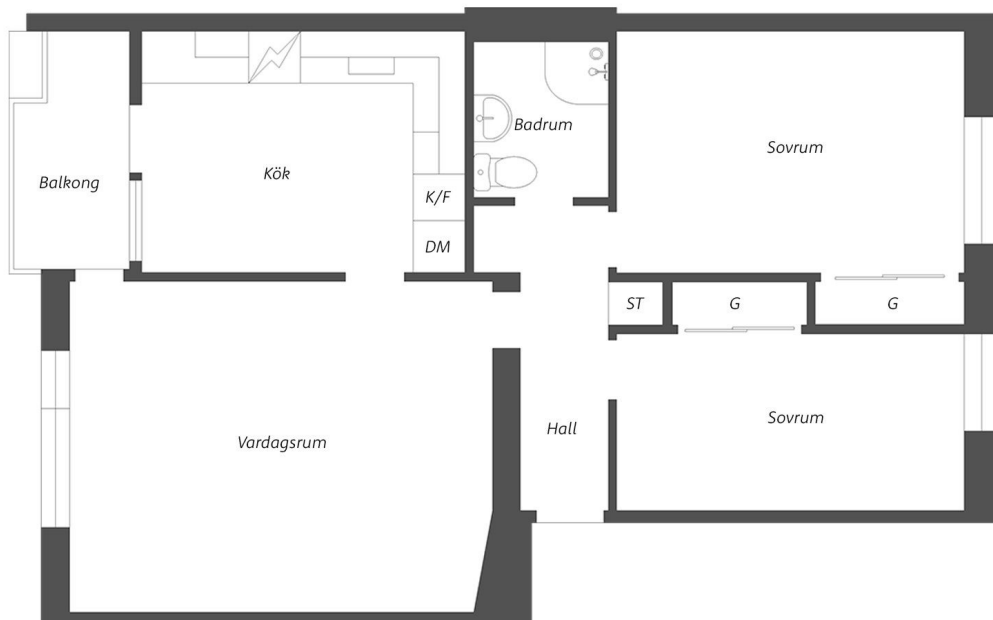
RENOVERINGAR

2019 tapetserades ytskikt.

2020 installerades ny spis, handdukstork och fläkt i badrum samt drogs det el till balkongen.



PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

Erik Olsson

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

FÖRENING:	Brf Enhörningen
BYGGÅR:	1956
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	175
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-12-19
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	106 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>Brf Enhörningen äger fastigheten Slidskivlingen 7. Föreningen ligger i ett lugnt område och har två egna anställda vaktmästare/ vicevärdar som sköter den dagliga driften. Varje år sker det en trevlig föreningsdag, där medlemmarna umgås och grillar med olika aktiviteter. Fyra gånger om året kommer föreningsbladet som uppdaterar medlemmarna med vad som händer i föreningen.</p>
RENOVERINGAR:	<p>Kommande reoveringar</p> <p>2025-2030 finns plan för stamreovering.</p> <p>Utförda reoveringar:</p> <p>1991 Byte av samtliga entrédörrar och bakdörrar</p> <p>1993-1994 Ombyggnad badrum (ej stambyte)</p> <p>1994-1995 Nya lägenhetsdörrar och nytt låssystem</p> <p>1995 Målning av samtliga trapphus</p> <p>1997-1998 Fönsterbyten</p> <p>2001-2002 Helreovering tvättstugor och mangelrum samt utökat antal maskiner</p> <p>2003-2004 Installation motorvärmare samt gårdsbelysning</p> <p>2005 Byte av garageportar och kodlås har installerats i entrédörrarna. Lekplatsen har rustats upp.</p> <p>2008-2010 skedde relining av avloppsstammar</p> <p>2014/2015 Takomläggning. Tvätt av fasad utfördes när takbytet var slutfört. Balkonger är nymålade samt ny beläggning.</p> <p>2016 Ommålning balkonger</p> <p>2017 Har man gjort iordning utomhusmiljön och ny asfaltering. Ny värmecentral, samt injustering av värmesystem och nya termostater och radiatorventiler har installerats.</p> <p>2018 Utemiljö, dagvattenledningar och miljöhus</p> <p>2019 Utbyte av två tvättmaskiner och en torktumlare</p> <p>2020 Utbyte av en tvättmaskin och en avfuktare, byggnation relaxavdelning/bastu</p>

2021 Radonarbete

2022 Laddstolpar till bilparkeringsplatser

PARKERING:

Föreningen har 87 garage och 52 parkeringsplatser enligt kösystem.

Det finns möjlighet för köparen att tilldelas en parkeringsplats inom en månad efter inflyttning enligt information från föreningen den 2023-05-24. Parkeringsplats kostar 125 kr/mån.

Önskas en parkeringsplats med ladd-möjlighet eller motorvärmare finns dessa i mån av plats. En sådan parkering kostar 175 kr/mån + förbrukning av el. Kösystem tillämpas för garageplats och denna förväntas vara lång.

TV OCH BREDBAND:

Digital-TV ingår i månadsavgiften.

Medlemmarna kan välja mellan två leverantörer av internet: Tele2 och Telenor, bredband bekostar bostadsrättsinnehavaren själv.





Erik Olsson

9 av 10 säljare
rekommenderar
Erik Olsson

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 boendekostnads-kalkyl 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 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 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 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 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

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, 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 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 bo-städer. Mäklarfirmen 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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



Kyrkängsgatan 8D 50338 Borås mail@erikolsson.se