

NORRA SJÖBOGATAN 55

SJÖBO



Erik Olsson



SJÖBO

Rymlig tvårummare i välvårdat skick!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Balkong
Kaklat badrum
Kök med bardisk mot matplats
Fiskbensmönstrad parkett

VÄLKOMMEN TILL NORRA SJÖBOGATAN 55

Välkommen till denna ljusa och välplanerade bostad med en rad eftertraktade egenskaper. Här erbjuds ett rymligt vardagsrum med vacker fiskbensparkett som ger en elegant känsla. Takhöjden kompletteras av stilfulla spotlights, vilket skapar en modern och trivsamt atmosfär. Bostaden har gott om förvaringsmöjligheter, vilket underlättar en praktisk och organiserad vardag. De djupa fönsterbrädorna ger dessutom extra charm och funktionalitet till rummen. Från den generöst tilltagna balkongen kan du njuta av lugna stunder utomhus.

Med närhet till en busshållsplats med täta avgångar till centrum blir vardagens pendling smidig och enkel. Här bor du med bekväm tillgång till kommunikationer samtidigt som du kan njuta av ett harmoniskt boende. Det här är en bostad som kombinerar bekvämlighet med stil och funktionalitet, perfekt för dig som söker ett hem med det lilla extra. Här finns hiss i huset (och möjlighet till hiss till porten), bastu, föreningslokal och tvättstuga en trappa ned. Här bor du med bra läge och närhet till det fantastiska naturreservatet Rya-Åsar och till Öresjö och dess fina badplatser.

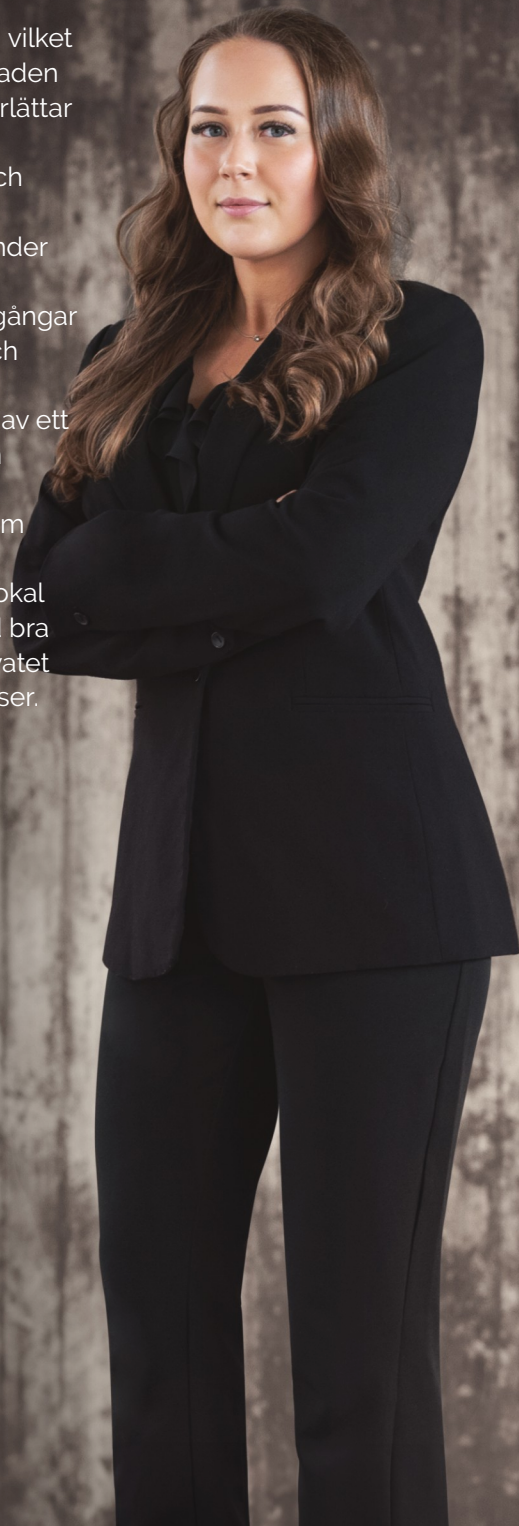


ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Moa Hallabro

073-984 01 78
moa.hallabro@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Norra Sjöbogatan 55, 50643 BORÅS
STORLEK:	57 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	4 284 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	I månadsavgiften ingår uppvärmning, vatten och digital-tv ca 6 360 kr/år (el: 4 560 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Driftskostnaden varierar beroende på antal boende, användning samt olika avtal. Försäkringspremien varierar, vänligen ta kontakt med ditt försäkringsbolag för en exakt försäkringspremie.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	55
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,6994 %, andel av årsavgift 0,6994 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	348 352 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multipliserat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
VÅNING:	1 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Laxskivlingen
NUVARANDE ÄGARE:	Hilkka Redig
TILLTRÄDE:	Snabbt tillträde möjligt



















HALL

Hallen har vitmålade väggar och grått klinker på golvet. Stor garderob med skjutdörrar.

KÖK

Köket har klassiska vita luckor samt en mörkare bänkskiva. Det har integrerade vitvaror i form av diskmaskin och kyl/frys. Induktionshäll och varmluftsugn. Både överskåp och underskåp för plats till förvaring. Separat städskåp och skafferier. Diskhon har en bra placering vid fönstret, därifrån har också en fin utsikt. Mellan kök och matsal är en bardisk som skapar ett socialt kök.

VARDAGSRUM/MATSAL

Vardagsrummet är rymligt med plats för både soffa och matsalsbord. Vardagsrummet har fina detaljer såsom fiskbensparkett, stora fönster med härligt ljusinsläpp och djupa fönsterbrädor.

SOVRUM

Sovrummet känns ljust och rymligt och det får gott och väl plats en dubbelsäng med sängbord där. Väggarna är vitmålade och parkett ligger på golvet. Det finns även inbyggda garderober med bra förvaring.

BADRUM

Badrummet består av WC, kommod med praktisk förvaring, vägghängt spegelskåp med förvaring och dusch med frostade glasdörrar. Mindre fönster för vädringsmöjlighet och ljusinsläpp. Badrummet har stora vita kakelplattor på väggarna som bryter av snyggt med en stilren mörkare grå plastmatta på golvet.



PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

Erik Olsson

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

FÖRENING:	HSB Brf Laxskivlingen
BYGGÅR:	1956
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	122
ANTAL LOKALER:	9
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-02-17
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	125 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>Brf Laxskivlingen bildades år 1954 och de fem punkthusen på Sjöbo var färdigbyggda 1957.</p> <p>Laxskivlingen har 123 lägenheter. År 1989 ? 1991 totalrenoverades husen då stammar, fasad, badrum, fönster och kök byttes ut. Husen ligger naturskönt i sluttningen ned mot Viskan och Öresjö och med Rya åsar som en vacker fond och närheten till Almenäs badplats och koloniområde. Till föreningen hör Norra Sjöbogatan 53-55, Barnhemsgatan 25-27 och Lindormsgatan 48.</p> <p>De fem husen är sex våningar höga och består av 1-, 2-, 3-, 4- och 5-rumslägenheter. Lägenheterna är öppna och ljusa och samtliga lägenheter (utom ettorna) har balkong som antingen vetter mot Rya åsar eller mot Norra Sjöbogatan.</p> <p>Laxskivlingen satsar på trygghet för medlemmarna. Samtliga portar är låsta med portlås dygnet runt. Securitas har hand om tillsyn över fastigheterna när det gäller akuta åtgärder som vattenskada, låsning och störningar.</p> <p>En annan sak som är viktig för Laxskivlingen är att medlemmarna skall trivas. Därför finns olika aktiviteter: gemensamt arbete i trädgården, gårdsfester, bastu och andra aktiviteter som kan uppkomma genom idéer från medlemmarna. Laxskivlingens fastigheter är energideklarerade enligt Boverkets normer.</p> <p>Varje hus har en trappvärd som kan tillhandahålla med viss hjälp/rådfrågning inom fastighetsskötseln. Det finns en expedition där ordförande finns tillgänglig på torsdagar mellan kl.18:00-19:00.</p> <p>I Brf Laxskivlingen sker bokning av bastu, bokning av föreningslokal, bokning av tvättstugor samt öppning av entrédörrar digitalt.</p>
RENOVERINGAR:	1989-1991 totalrenoverades husen då stammar, fasader, badrum, fönster och kök byttes ut.

2018 målning av trapphus.
2020 låsbyte av samtliga cylindrar i lägenhetsdörrarna och dörrarna i källaren.
2022 nätstängsel utbyte.
2022 garagemålning.
2022 sockelmålning.
2022 tvättutrustning.
2022 elbilsladdning.
2023 OVK besiktning
2023 buskar omplantering
2023 hydrateknisk utrustning Norra Sjöbogatan 55
2023 tvättutrustning
2024 tvättutrustning
Planerat underhåll/renoveringar:

2025 Hissrenovering
2025 Tvättutrustning
2025 Miljöinvestering för sopor kommer att göras under 2025 eller 2026 för att följa svensk lag.

Det finns ett behov av att renovera några långsgående balkongstolpar som tillhör vissa 2:or i föreningen
Enligt uppgift från föreningen sker tvättutrustning kontinuerligt varje år (kontrollerat maj 2023).

PARKERING:

I föreningen finns 64 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om 85 kr/månad alternativt 150 kr/månad för plats med motorvärmare. Det finns även 32 varmgarage som kan hyras till en kostnad om 315 kr/månad. I dagsläget är det lång väntelista på garageplats men lediga p-platser, 2025-02-19. Krav för att få tillgång till en plats är att bostadsrättsinnehavaren själv äger en bil. Ansökan om plats sker via föreningsexpeditionen på Norra Sjöbogatan 55.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till telefon via Tele2 och bredband/fiber via Telenor.



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 skalendig. 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. Uppfylles 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. 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 ÖVERLÄTS 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 kunna 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



Kyrkängsgatan 8D 50338 Borås mail@erikolsson.se