

NOLBY

PELLHOLMSVÄGEN 13



Erik Olsson



NOLBY

Friköpt kedjehus i ett plan med altan i perfekt söderläge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Välplanerade ytor
Altan i perfekt söderläge
Insynsskyddad tomt
Braskamin

VÄLKOMMEN TILL PELLHOLMSVÄGEN 13

Trivsamt kedjehus i ett plan beläget mitt i omtyckta och barnvänliga Nolby. Här bor ni på välplanerade kvadratmetrar med praktisk planlösning och stor altan i söderläge med insynsskyddad trädgård. Vardagsrummet flödar i ljus från stora fönsterpartier som skapar en härlig rymd. Från rummet nås bostadens stora altan i perfekt söderläge - här kan ni njuta av solen från tidig vår till sen höst. Altanen har ett insynsskyddat läge med tillgång till stora gräsytor som bjuder in till lek. I anslutning till vardagsrummet ligger matsalen med gott om plats för en större matgrupp. Här finns även en braskamin som både skänker värme och höjer mysfaktorn. Från matsalen nås köket som bjuder på gott om arbetsytor och förvaringsutrymmen. Bostaden inrymmer tre sovrum, helkaklat badrum samt separat tvättstuga med groventré. Här finns även gott om förvaringsutrymmen i klädkammare och förråd. Bilen parkerar ni smidigt i det vidbyggda garaget. Här bor ni i ett lugnt och barnvänligt område där barnen kan gå till skolan utan att korsa trafikerade vägar. Ett perfekt läge med gångavstånd till allt som behövs för en bekväm vardag.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Linda Segerdahl

070-723 42 68
linda.segerdahl@erikolsson.se

Erik Olsson



HALL

Parkettgolv och väggar klädda med ljus tapet. Här finns gott om plats för avhängning.

KÖK

Laminatgolv och vitmålade väggar. Köksinredning i vitt med vitt kakel ovan arbetsytorna i rostfritt samt laminat. Den maskinella utrustningen består av kyl och frys i fullhöjd (båda från Miele -2018), spis med ugn (ElektroHelios -2013), fläkt (Franke -2021) samt diskmaskin (Bosch -2013).

VARDAGSRUM

Rymligt vardagsrum med härligt ljusinsläpp från fönster som löper längs med hela söderväggen. Rummet är inrett med parkettgolv och väggar är målade i ljus grå kulör. Här ryms en större soffgrupp och tillhörande möblemang. Rummet är utrustat med en luftvärmepump som framförallt används för dess kylfunktion under varmare sommardagar.

SOVRUM 1

Parkettgolv väggar klädda i gul tapet. Här finns plats för enkelsäng och skrivbord. Förvaring finns i en garderob.

SOVRUM 2

Parkettgolv och tapetserade väggar. Här ryms säng och skrivbord. Två garderober ger gott om plats för kläder och tillhörigheter.

SOVRUM 3

Parkettgolv och tapetserade väggar. Här finns plats för dubbelsäng. En skjutdörrsgarderob ger gott om plats för förvaring.

BADRUN

Klinkergolv med golvvärme och helkaklade väggar i vitt. Här finns wc, handfat med kommod, spegel samt dusch.

TVÄTTSTUGA

I anslutning till köket ligger tvättstugan med grovingång. Praktiskt utrymme som är utrustat

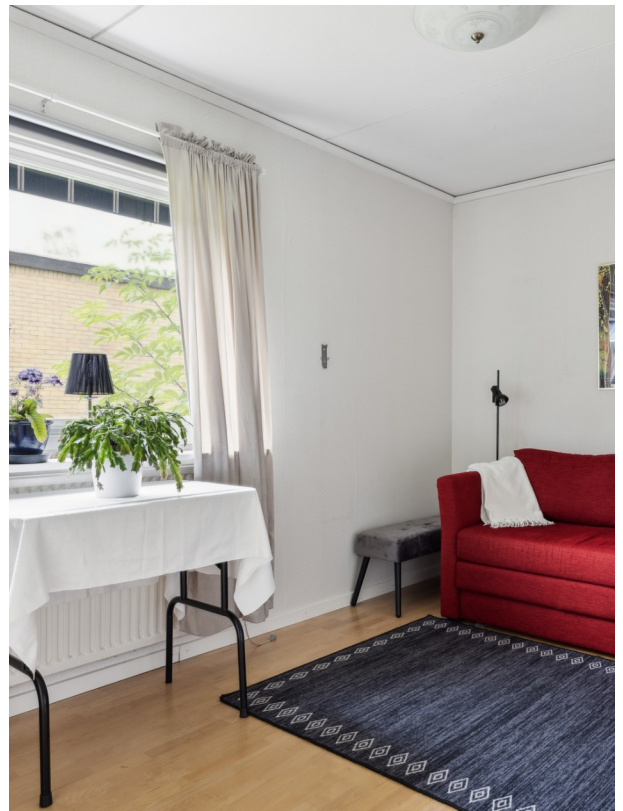
med tvättmaskin (Cylinda -2021), arbetsbänk med vask samt gott om förvaring i flera skåp.

Innanför tvättstugan återfinns pannrummet, perfekt förvaringsutrymme och här kan man även hänga sin tvätt.













ADRESS:	Pellholmsvägen 13, 44135 Alingsås
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 675 000 kr
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Alingsås
OMRÅDE:	Nolby
ANTAL RUM:	4 rum varav 3 sovrum
STORLEK:	94 kvm, biarea 26 kvm (taxeringsinformation)
BYGGNADSTYP:	Kedjehus i 1 plan med vidbyggt garage
TOMT:	580 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Pellholmen 7
DRIFTSKOSTNADER:	ca 32 763 kr/år (el: 19 573 kr/år, va: 6 950 kr/år, sotning: 400 kr/år, renhållning: 3 547 kr/år, försäkring: 2 293 kr/år) Driftkostnaderna är säljarens uppgifter och kan komma att underskridas eller överskridas beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
FASTIGHETSAVGIFT/SKATT:	9 525 kr/år
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
NUVARANDE ÄGARE:	Lisbeth Astrid Gunilla Oskarsson

BYGGÅR:	1960
TAXERINGSVÄRDE:	3 180 000 kr varav byggnadsvärde 1 901 000 kr, värdeår 1960, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 1 600 000 kr
SERVITUT, GA,	Avtalsservitut Va-Ledning
SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Last: Avtalsservitut Va-Ledning, 1489IM-13/10206.1
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-10-01
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	49 kWh/kvm och år
FÖRSÄKRINGSBOLAG:	IF
PLANBESTÄMMELSER:	Tomtindelning (1959-06-29) Stadsplan (1959-04-17)
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund
STOMME:	Trä
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Tegel, trä samt eternit
FÖNSTER:	Kopplade 2-glas samt 2- och 3-glas isoler
YTTERTAK:	Papp
VA:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Luft/vattenvärmepump kopplat till vattenburet system, luft/luftvärmepump samt kamin.
VENTILATION:	Självdrag
UTEPLATS:	Här är ett hus för dig som gillar sol och värme. Baksidan har ett perfekt söderläge och dess skyddade läge gör att du kan njuta avskilt.
RENOVERINGAR:	2013 Luft/luftvärmepump. Samma år drogs ny el (3-fas) och lås byttes. 2013-2020 Målning av fasad och fönster har skett löpande. 2014 Byggdes tak över farstu och markiser monterades. 2015 Installerades kamin. Samma år renoverades tvättstugan och altan byggdes. 2016 Installerades luft/vattenvärmepump. 2017 Lades nytt tak. 2018 Innertak vardagsrum.
INTERNET/TV:	Säljaren har idag mobilt bredband och tv via Tre. Fiber finns utanför tomtgräns. Kostnad för indragning 24 900 kr /Alingsås Energi 20240916.
PARKERING:	Bilen parkeras på uppfarten eller i det vidbyggda garaget.

ÖVRIGA BYGGNADER & TOMT: Vidbyggt garage: smidig förvaring av bil och andra tillhörigheter. Här kan du enkelt ta dig emellan bostadens fram- och baksida.

På baksidan finns ett förråd.

ALLMÄNT OM OMRÅDET: Central och populär stadsdel med gångavstånd till närservice. Alingsås är känt för sina charmiga kullerstengator och stora utbud av mysiga caféer. Resecentrum ligger på cykelavstånd från bostaden - perfekt för den som pendlar. Lockar naturupplevelser och bad finns flera vackra löpslingor, friluftsområden och vandringsvägar i närområdet.



PLANRITNING



Erik Olsson

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 skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha 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.

ACCEPTERAT PRIS, 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 brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) 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 intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, 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 pre senterats 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 har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. 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 redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta

PLANRITNING

Planritningen är ej skalentig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren. 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 bostaden 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.

KOMMUNAL AVGIFT

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga

ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift om 825 kr. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift om 375 kr. Båda avgifterna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och överlämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad. .

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma över ens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärfvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen ska dock inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar

VIKTIG INFORMATION

för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åbe ropa villkoret och också noga beakta de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att återropa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte återropas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid under-tecknande 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 trädesda-tum. 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 bindings- 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

Hemvägen 19 44139 Alingsås 077 155 10 00 mail@erikolsson.se