



Välkommen till Karlstorpsvägen 4E

DIN BOSTADSMÄKLARE, HELENA NYMAN HJERN



Påkostad och unik etagelägenhet i två plan!

Unik 5:a med etageplan och två balkonger! I föreningen med endast 14 lägenheter byggda 2016 finns nu möjligheten att förvärva en lägenhet utöver det vanliga där varje materialval och detalj är väl genomtänkt och påkostad. Här finner ni bland annat 6 meters takhöjd i vardagsrummet, ett härligt ljusinsläpp, genomgående samma golv, fönsterbräddor i sten, smakfullt Marbodalkök och ett helkaklat stilrent badrum med både tvättmaskin och torktumlare.

Pris: 2 100 000 kr Utgångspris
Antal rum: 5 rum och kök
Boarea: 108 m²
Avgift: 6 186 kr inkl. Värme och vatten exkl. El, försäkring, bredband/tv
Våning: 2



Helena Nyman Hjern

Fastighetsmäklare

📱 Mobil: 072-529 72 22

✉ helena.nyman-hjern@erasweden.com

ERA Hus & Hem

📍 Polhemsgatan 6, 461 30 Trollhättan

☎ 0520-130 00

🌐 www.erasweden.com





INTERIÖR

Rumsbeskrivning

Via den möblerbara loftgången med trevlig morgonsol stiger ni in i den luftiga och välplanerade hallen. Här ligger stilrent klinkergolv med golvvärme, i taket är spotlights med dimmer infällda, väggarna är målade och avhängningsmöjligheter finner ni till höger.

Till vänster om hallen finner ni sovrum 1. Detta sovrum har laminatgolv och målade väggar.

Vidare in i lägenheten möts ni av en härlig rymd i det kombinerade matsalen och köket med öppet upp i etagevåningens tak. Hela våningsplanet har genomgående samma laminatgolv.

I köket från Marbodahl är varje detalj och material genomtänkt. Det vita köket med utrustning från Cylinda erbjuder gott om arbetsytor, förvaring och överblick mot matsalsdelen av vardagsrummet. Den svartbetsade massiva ekbänkskivan bryter fint mot det ljusa köket. Utrustningen består av häll, kylskåp, frys, integrerad ugn, microvågsugn, diskmaskin samt fläkt, allt från Cylinda. Även här är dimbara spotlights infällda i taket.

Matsalen som med fördel även kan användas som vardagsrum erbjuder utöver den härliga takhöjden plats både för soffa, matsalsbord och övriga vardagsrumsmöbler. Härifrån nås den rymliga balkongen i härlig kvällssol och med eldriven markis!

På nedre plan finner ni även ett badrum samt sovrum 2. Sovrum 2 har även det samma laminatgolv och målade väggar.

Det helkaklade ljusa badrummet med golvvärme är påkostat och väl genomtänkt. Här finner ni Cylinda tvättmaskin och torktumlare under arbetsbänk, förvaringsskåp, kommod, spegelskåp, infällda dimbara spotlights, handduktork, wc samt dusch med takduschmunstycke.

På det unika etageplanet finner ni ett större rum som idag används som vardagsrum, sovrum 3 samt walk-in-closet/förråd. På detta våningsplans finner ni duogardiner från Velux på takfönstren. Dessa erbjuder möjlighet att dra ner både mörklägningsrullgardin eller en plissegardin för medel ljusgenomsläpp.

Vardagsrummet med ryggåstak har samma laminatgolv som undervåningen och väggarna är målade. De infällda dimbara spotlightsen framhäver den höga takhöjden.

Sovrum 3 är det största sovrummet och här finner ni samma laminatgolv som i övriga rum, målade väggar samt smidig intilliggande förvaring i form av en walk-in-closet.

På den insynskyddade innergården finns flera platser att slå sig ner på, tillhörande carport, förråd, soprum samt cykelförråd.

Området

I stadsdelen Karlstorp belägen strax söder om Trollhättans centrum och angränsande till Skoftebyn samt kanalen bor ni lugnt och med närhet till det mesta. I närområdet finner ni både livsmedelsbutik, skola F-6, förskolor, lekplatser och fina promenadstråk runt kanalens vackra omgivningar.

Stadsdelen har god kommunikation både via cykel och med buss till Trollhättans centrum, Högskolan Väst och resecentrum med tåg mot bl.a. Göteborg och Karlstad. För pendlaren nås E45 med bil på bara någon minut!



BOSTADSAKTA

Lägenhet

Område	Karlstorp
Kommun	Trollhättan
Församling	Trollhättan
Ägandeform/Typ	Bostadsrätt - Lägenhet
Lägenhetsnr (Brf)	4E
Antal rum	5 rum och kök
Boarea	108 m ² (Enligt säljarens information)
Våningsplan	2
Månadsavgift	6 186 kr inkl. Värme och vatten exkl. El, försäkring, bredband/tv
Andel i förening	8,59%
Pantsättning	Bostaden är pantsatt

FASTIGHET

Byggnadsår	2016
Fönster	3-glas
Uppvärmning	Bergvärme
Balkong	Balkong samt möblerbar loftgångsbalkong
Förråd	Fristående förråd
TV-Internetutbud	Fiber
Status	Ej utförd
Energideklaration	

Driftskostnader

Med 3 personer i hushållet

Hushållsel	6 045 kr/år
Försäkring	1 667 kr/år
Summa per år	7 712 kr/år

Kommentar

Ovanstående kostnader är baserade på säljarens personliga driftskostnader. Tillkommer gör kostnad för bredband och tv.

Förening

Allmänt - Brf Hyacinten 18

Bostadsrättsföreningen Hyacinten 18 i Trollhättan innehar på fastigheten två bostadsbyggnader samt två carportlängor uppförda 2016. Fastighetens areal är 3 060 kvm och på den totala boarean om 1257,7 kvm är 14 lägenheter fördelade.

Lägenhetsfördelning: 2 st 2rok 64,3 kvm, 4 st 3 rok 74,4 kvm, 1 st 4 rok 87,5 kvm, 2 st 3 rok 94,0 kvm, 4 st 4 rok 108,0 kvm och 1 st 4 rok 124,0 kvm.

Tillhörande till respektive lägenhet är en carport med intilliggande förråd. På innergården finns även 5 st gästparkeringsplatser, gemensamt soprum samt cykelförråd.

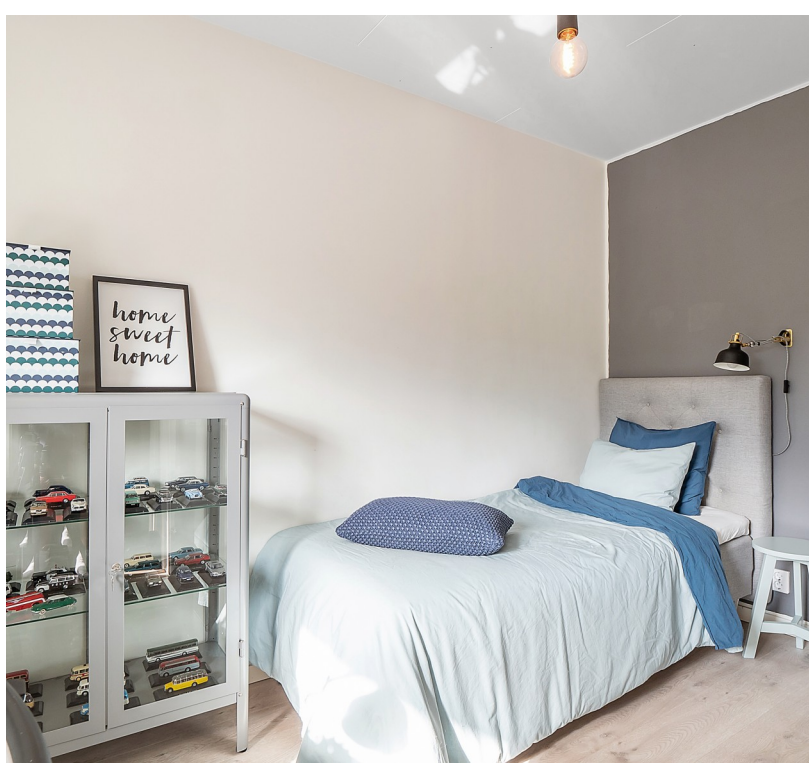
Bostadsrättsföreningen har kollektivt tecknat ett bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Bostadsrättsföreningen har tecknat ett avtal med APF Management AB avseende gräsklippning, fastighetsskötsel och snöröjning. Bostadsrättsinnehavarna sköter dock snöskottning av egen loftgång och trapp ner. Föreningen samlas någon gång per år och genomför en gemensam städdag.

Övrigt

Nuvarande ägare	Ellica Lindstjerna
Boendekostnads-kalkyl	Kontakta mäklaren för en personlig boendekostnads-kalkyl.
ERA® FÖRSÄKRAD	I denna bostad är alla vitvaror försäkrade.

















FRÅGELISTA - BILAGA TILL ÖVERLÅTELSEAVTAL

SÄLJARE

Ellica Lindstjerna
Karlstorpsvägen 4E, 461 53 Trollhättan
lindstjerna.ellica@gmail.com

Andel 1

OBJEKT

Bostadsrätten till lgh nr 4E / i bostadsrättsföreningen BRF Hyacinten 18, (org.nr.),
med adress Karlstorpsvägen 4E, 461 53 Trollhättan.

FRÅGOR ATT BESVARA OM BOSTADS RÄTTEN

Frågorna i denna frågelista besvaras av säljaren.

1 a. När förvärvades bostadsrätten/andelen?

April 2016

1 b. Vad är lägenhetens yta?

108 m²

1 c. Hur stor är er månadsavgift till föreningen?

6 106 kr

1 d. Är er lägenhet pantsatt? I så fall till vilken kreditgivare?

Nej

1 e. Känner ni till om föreningen har beslutat eller diskuterat någon avgiftshöjning eller någon åtgärd som kan innebära en avgiftshöjning?

Nej

1 f. Har ni några skulder till föreningen?

Nej

2. Har det under er boendetid utförts förbättrings- eller reparationsarbeten i lägenheten? I så fall när och vad?

Nej

3. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i lägenheten? När?

Nej

4. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i lägenhetens el-, gas-, ventilations-, vatten- eller avloppssystem? När?

Nej

5. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i värmeisolering i yttervägg, golv eller tak? När?

Nej

6. Om eldstad finns i lägenheten, har ni observerat eller haft anledning att misstänka sprickor i skorsten eller edstaden i lägenheten? När?

Nej

7. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i lägenhetens maskinella utrustning (spis, kyl, frys, tvätt- och diskmaskin, o dy)? När?

Nej

8. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka några andra brister eller fel i lägenheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka er in i köparens situation.

Nej

9. Hur många nycklar finns det totalt till lägenheten?

4

10. Ingår något förråd till bostadsrätten t.ex. källar-/vindförråd?

Ja, källarförråd vid carporten.

SVARENS INNEBÖRD

Observera att det förhållande att en fråga besvarats med ett nej, inte innebär en garanti för felfrihet i omfråga. Hänseende, utan endast innebär att kännedom eller misstanke om fel inte föreligger hos den som avgivit svaret. Observera också att ett fel eller misstanke om fel som säljaren påtalat i normalfallet inte kan åberopas av köparen.

UNDERSKRIFT SÄLJARE

Säljaren intygar härmed att han noggrant sökt besvara ovanstående frågor samt att han tagit del av bilagd information rörande ansvaret för bostadsrättens skick.

Trollhättan 2018-07-05

Ort och datum

Ellica Lindstjerna

UNDERSKRIFT KÖPARE

Köparen intygar härmed att han tagit del av de svar säljaren avgivit samt bilagd information rörande ansvaret för bostadsrättens skick.

Ort och datum

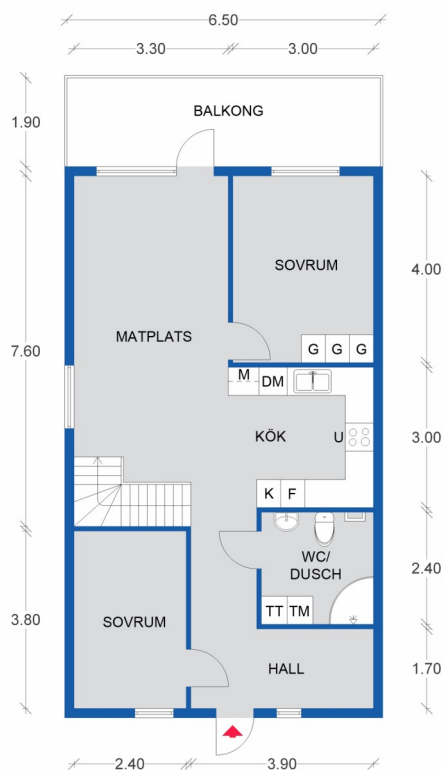
Ort och datum

Namn:

Namn:

PLANRITNINGAR

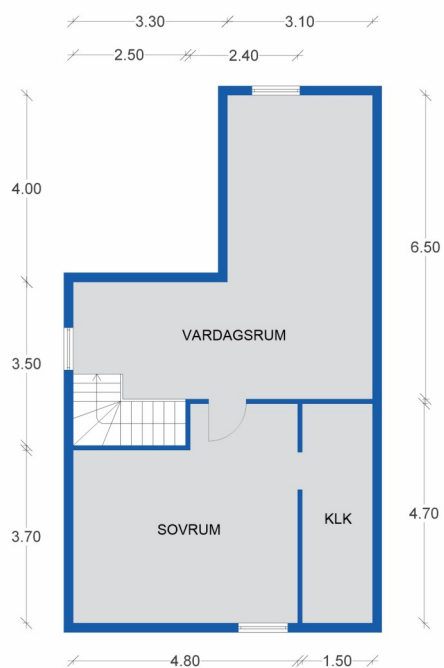
ENTRÉPLAN



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten. Måtten på ritningen tar varken säljare eller mäklare ansvar för.



ÖVRE PLAN



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten. Måtten på ritningen tar varken säljare eller mäklare ansvar för.



PRODUKTER OCH TILLÄGGS- TJÄNSTER

ERA® FÖRSÄKRAD

ERA Försäkrad

Alla bostäder vi förmedlar är försäkrade. Det bjuder vi på! På så sätt slipper du oroa dig över oväntade kostnader. Försäkringen täcker reparationskostnader eller priset för likvärdig ny vara vid funktions-skador på hushållsmaskiner under hela försäljningen. Den täcker även köparen i 30 dagar efter tillträdet.

ERA® SÄKERT KÖP

ERA Säkert Köp

Att ditt hus är märkt med ERA Säkert Köp²⁾ gör att försäljningsprocessen blir enklare samt att värdet på huset kan öka. ERA Säkert Köp är fullt avdragsgill och innehåller bl.a. överlåtelsebesiktning och dolda fel-försäkring.

ERA® GARANTI

ERA Garanti

Att lova mycket är inget konstigt. När man håller sina löften. Vi har en väl genomtänkt arbetsprocess som gång på gång ger utmärkt resultat. Vår ambition är att alltid överträffa dina förväntningar och ligga steget före. Genom att vi informerar dig i förväg om vad vi ska göra kan du kontrollera att vi verkligen gör eller har gjort det – annars har du rätt att avsluta samarbetet.

ERA® DOLDA FEL

ERA Dolda Fel

ERA har i samarbete med Nordic Försäkring tagit fram de förmånliga ansvarsförsäkringarna ERA Dolda Fel¹⁾ vid överlåtelse av villa/fritidshus eller bostadsrätt. Försäkringen är unik för ERAs kunder och ger dig som säljare ett skydd om en köpare ställer krav på ersättning för dolda fel som säljaren har ett rättsligt ansvar för.

ERA® MINA SIDOR

ERA Mina Sidor

Följ din bostadsaffär på nätet genom Mina Sidor (dvs dina sidor). Mina Sidor är verktyget som gör din bostadsaffär både lättare och roligare. Genom realtidsbudgivning, besöksstatistik med mera får du ökad kontroll och översikt över hela försäljningsprocessen.

ERA® FÖRSPRÅNG

ERA Försprång

Att hitta en ny bostad tar ofta längre tid än man tror, vilket gör att det är svårt att samordna med försäljningen av den gamla. Med ERA Försprång förbereder vi försäljningen av din gamla bostad, stämmer av intresset på marknaden och samlar in spekulanter, så när du väl hittar den där bostaden du länge letat efter, kan vi snabbt och smidigt sälja din bostad.

1) Det lokala ERA kontoret kan komma att erhålla en ersättning om 400 kr/tecknad försäkring. 2) Det lokala ERA-kontoret kan komma att erhålla en ersättning om 1472 kr/tecknad försäkring. I de fall där det lokala ERA kontoret erhåller ersättning från ytterligare tilläggstjänster redovisas det separat av respektive ERA-kontor.

Hemnet - Vid annonsering på Hemnet.se erhåller det lokala ERA kontoret en ersättning om 240-840 kr+moms/annonserad bostad.

Hantering av personuppgifter - Vi hanterar dina personuppgifter i enlighet med GDPR. Vår integritetspolicy finns att läsa på www.erasweden.com/integritet



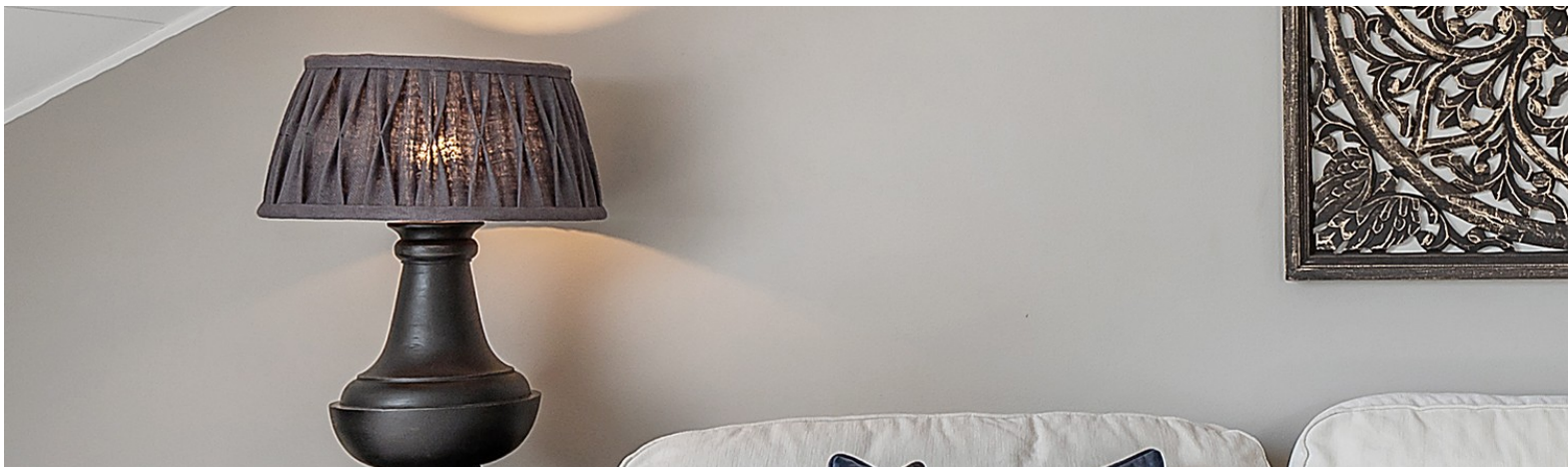
ERA[®] FÖRSÄKRAD

ALLA BOSTÄDER VI FÖRMEDLAR ÄR FÖRSÄKRADE

I bostäder som förmedlas av oss på ERA är alla vitvaror försäkrade. Det ingår i vårt arvode. Det betyder att du som säljare ska slippa oväntade utgifter under tiden din bostad är ute till försäljning. Vår försäkring täcker kostnader som uppkommer ifall t ex kyl, frys, spis etc skulle gå sönder. Försäkringen gäller även för köparen de första 30 dagarna från och med dagen

för tillträde. På ERA vill vi göra ditt bostadsbyte så smidigt som möjligt. När du är på väg att lämna ditt gamla boende och förbereder dig inför din flytt är inte diskmaskinens lilla läckage eller torktumlarens accelererande motorljud kanske det första du tänker på. Därför finns vår försäkring. För du ska slippa oroa dig.

www.erasweden.com



INFORMATION OM UNDERSÖKNINGS- PLIKT

Utgångspunkt

Utgångspunkten är att bostadsrätten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller normalt att bostadsrätten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Reglerna om fel i bostadsrätt finns formellt i köplagen, men då de reglerna inte passar så bra för prövning av fel i bostadsrätt används ofta motsvarande regler i jordabalken.

Köparens undersökningsplikt

Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten före köpet eller om han ändå undersökt den, ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Även vid köp av bostadsrätter har köparen alltså normalt en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum.

I köket bör köparen vara vaksam på eventuella tecken på läckage under diskbänken och i badrum eller annat våtrum kontrollera golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp. Om det finns

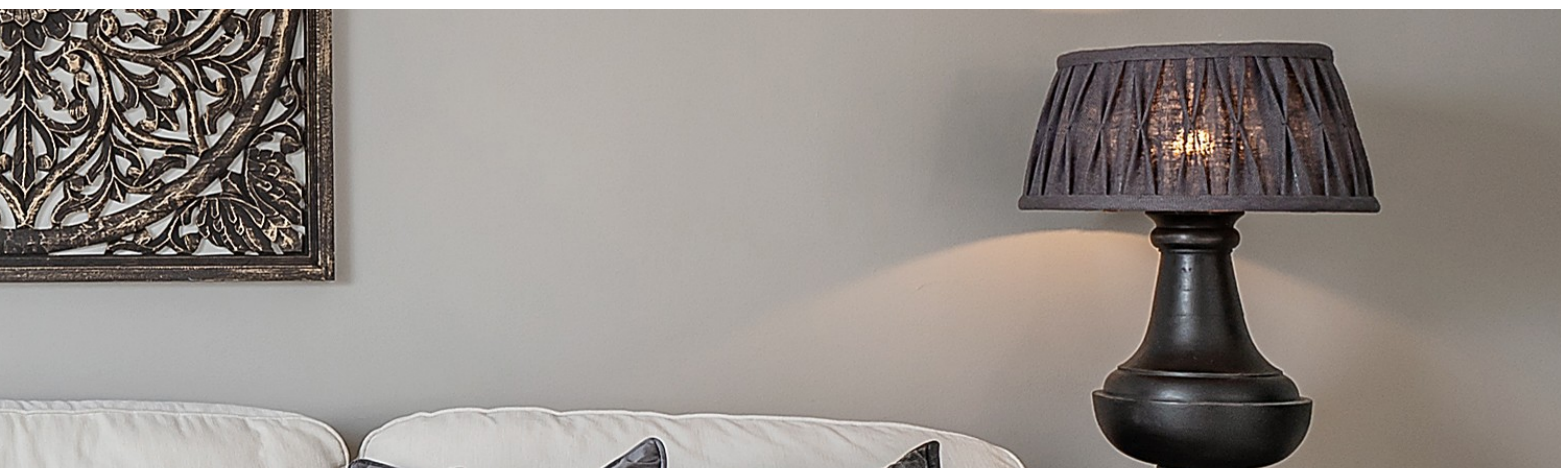
symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste han gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig.

Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till vitvarornas ålder och beräknade "livslängd". Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar, höja sina avgifter m m. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltså ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Om bostadsrätten säljs i befintligt skick kan den dock ändå anses vara felaktig, om säljaren före köpet underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om. Om säljaren genom ett förtigande handlat i strid mot tro och heder går säljaren även miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren kan i normalfallet inte åberopas av köparen.



SÅ HÄR GÅR VI VIDARE MED FÖRSÄLJNINGEN.

Tack för ditt intresse för bostadsrätten i Brf Hyacinten 18, lägenhet nr 4E. Här redogörs för hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Bostadsmäklaren

Jag heter Helena Nyman Hjern och är ansvarig bostadsmäklare för förmedlingen av denna bostad. Tveka inte att ställa frågor och komma med synpunkter. För mig är varje förmedling unik.

Intresserad av denna bostad?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mig ditt intresse på plats, så riskerar du inte att missa försäljningen vid ett snabbt avslut. Försök även att vara "startklar" med ett lånelöfte samt en värdering av din nuvarande bostad. På ERA hjälper vi dig gärna med värdering och att förbereda försäljningen av din nuvarande bostad. Vi erbjuder "ERA Försprång", en förberedelsejänst som gör dig startklar när du väl hittar den bostad du vill köpa.

Budgivning

Finns flera intressenter tillämpas budgivning. Då kan slutpriset avvika från utgångspriset: 2 100 000 kr. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns inga lagar som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Jag framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas även till slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontakt-uppgifter som lämnas ut).

Kontraktsskrivning

Jag kommer att upprätta köpehandlingarna och gå igenom dessa med parterna. Vi träffas på vårt kontor. Ofta vill parterna skriva snarast, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills köpekontraktet är påskrivet av parterna.

Handpenning

Handpenning om 10% hålls på ett särskilt klientmedelskonto skilt från övriga tillgångar, till dess att alla villkor är uppfyllda (ex. besiktningsklausul).

Tillträde

Tillträde sker Enligt överenskommelse. Då träffas parterna på vårt kontor eller köparens bank, där slutbetalning görs. Jag upprättar en avräkning där det framgår vad som betalats, återstår att betala, samt reglerar t.ex. fastighetsavgift. Sedan överlämnar jag även en journal över förmedlingen samt ett köpebrev. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar mm.



Vi är **fastighetsmäklare** som alltid vill bli bättre. Bättre än igår, **bättre än andra**.
Vi är **lyssnare, entreprenörer, lagspelare**.
Vi ger beröm, vi lyssnar till kritik och vi **delar med oss av vår kunskap**.
Vi **tar ansvar** för att lösa saker innan de blir problem.
Vi hyllar kundrelationer, vi **håller löften**.
Vi lever med möjligheten att **allt är möjligt**.
För vårt jobb är någon annans hem.
Och vårt jobb är att aldrig glömma det.