



ERA® FÖRSÄKRAD

Välkommen till Hamngatan 11

DIN BOSTADSMÄKLARE, FRIDA JAKOBSSON



Otroligt vacker 3-rumslägenhet i Brf Riksbankshuset!

Nu finns äntligen möjlighet att förvärva denna sällsynta lägenhet i Brf Riksbankshuset. Med hela 4,5 m i takhöjd och de djupa fönsterkarmarna är denna lägenhet en dröm för många! Att fastigheten dessutom är från 1902 ger lägenheten en extra pampig känsla.

Lägenheten håller hög standard med genomgående ljusa ytskikt, helkaklat badrum och stilrent kök. Här finns också inbyggda högtalare i kök och badrum.

Välkommen på visning!

Pris:	2 475 000 kr Utgångspris
Antal rum:	3 rum och kök
Boarea:	87 m ²
Avgift:	4 896 kr inkl. Värme, vatten, kabel-tv, Telia bredband 100/100 Mbit/s, Telia tv-paket lagom och Telia bredbandstelefonti exkl. Hushållsel
Våning:	Bottenvåning



Frida Jakobsson

Fastighetsmäklare

📞 Mobil: 073-840 02 22

✉️ frida.jakobsson@erasweden.com

ERA Hus & Hem

🏠 Nabbensbergsvägen 2, 462 40 Vänersborg.

☎️ 0521-128 00

🌐 www.erasweden.com





INTERIÖR

Rumsbeskrivning

HALL: Vi välkomnas av en ljus och luftig hall och möts direkt utav den otroliga rymden i lägenheten! Klinkergolv och vitmålade väggar. Här finns en garderob.

VARDAGSRUM: Från de fina breda dörrkarmarna kommer vi in i detta pampiga vardagsrum med otrolig takhöjd och vackra fönster. Parkettgolv och vitmålade väggar.

KÖK: Stilrent kök som är utrustat med kyl, frys, integrerad ugn och microvågsugn, spishäll, spisfläkt och diskmaskin. Bänkskiva i granit, kakel ovanför diskbänk och spotlights under köksluckorna.

SOVRUM: Lägenheten inrymmer två sovrum där det största rummet är något utöver det vanliga! Med 4,5 m i takhöjd får rummet en fantastisk rymd! Här finns även gott om förvaring i form av skjutgarderober. Det mindre sovrummet har likaså praktiska skjutgarderober. Båda sovrummet har parkettgolv och vitmålade väggar.

BADRUM: Rymligt helkaklat badrum med golvvärme som är utrustat med wc, handfat med kommod, dusch, tvättmaskin, torktumlare och extra diskho.



BOSTADSAKTA

Lägenhet

Område	Centrum
Kommun	Vänersborg
Församling	Vänersborg och Väne-Ryr
Ägandeform/Typ	Bostadsrätt - Lägenhet
Lägenhetsnr (Brf)	35-2030-1-5-3
Lägenhetsnr (LMV)	1105
Antal rum	3 rum och kök
Boarea	87 m ² (Föreningens information)
Våningsplan	Bottenvåning
Hiss	Ja
Månadsavgift	4 896 kr inkl. Värme, vatten, kabel-tv, Telia bredband 100/100 Mbit/s, Telia tv-paket lagom och Telia bredbandstelefonti exkl. Hushållsel
Andel i förening	5,04662%
Andel av avgift	5,04628%
Pantsättning	Bostaden är pantsatt
Renoveringar	2018: Wc-stol

Allmänt om föreningen

Föreningens fastighet Riksbanken 1 är belägen på adressen Hamngatan 11 i Vänersborg. Fastigheten färdigställdes år 1902 och byggnaden renoverades 2008-2009. Föreningens totalt 16 lägenheter fördelar sig följande:

R o k	Antal
2,5	1 st
3	13 st
4	2 st
Totalt	16 st

Det finns 2 st bilplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg, föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg. Energideklaration är utförd och godkänd januari 2019.

De närmsta åren planerar styrelsen följande underhållsåtgärder: rensning stuprör, punktreparation av putsfasad över entré mot gård, målningsbättring invändigt i trapphus, funktionskontroll OVK av LA-1, ventilationsaggregat för samlingsrum och gym i källare. Målningsbättring samlingsrum i källare, garage och cykelrum samt målning entrédörrar i fasad.

Efter oförändrade månadsavgifter under de senaste åren, har föreningen beslutat att höja månadsavgiften för 2019. Baserat på förväntade kostnadsökningar avseende kommunala avgifter, väntade räntehöjningar och ökade kostnader för el och fjärrvärme har styrelsen enats om en ökning av månadsavgiften med 2,0% för 2019.



FASTIGHET

Byggnadsår	1902
Fönster	3-glas
Uppvärmning	Fjärrvärme
Förråd	Källarförråd
Status	Utförd
Energideklaration	

Driftskostnader

Med 2 personer i hushållet

Hushållsel	3 000 kr/år
Försäkring	1 800 kr/år
Summa per år	4 800 kr/år

Förening

Namn	HSB Bostadsrättsförening Riksbankshuset i Vänersborg
Äkta förening	Ja

Övrigt

Nuvarande ägare	Henrik Kopp Söderström, Charon Söderström
Boendekostnads-kalkyl	Kontakta mäklaren för en personlig boendekostnads-kalkyl.
ERA® FÖRSÄKRAD	I denna bostad är alla vitvaror och fasta hushållsmaskiner försäkrade. Försäkringen ingår alltid när ERA förmedlar en bostad.

Dina Försäkringar + ERA Hus & Hem = Din trygghet

ÄR DU KÖPAREN?

Du får
20%
ERA-rabatt

Vi erbjuder köparen av detta objekt 20% rabatt på villahem eller bostadsrättsförsäkring.

Rabatten trappas av med en fjärdedel per år, vilket innebär att du har rabatt i fyra år efter att du gjort bostadsaffär via ERA.

Du får
10%
ERA-rabatt

VAR DU PÅ VISNINGEN?

Du som ser vårt erbjudande i samband med denna visning, men ännu inte gjort affär via ERA, erbjuds 10% rabatt med avtrappning på en fjärdedel per år på din boendeförsäkring.

Ring oss så hjälper vi dig!

*alternativet till
storbolagen*



Malin Bengtsson
0521-26 43 56
malin.bengtsson
@dina.se



Ulrika Märth
0521-26 43 52
ulrika.marth
@dina.se



Angéla Eriksson
0520-47 57 57
angela.eriksson
@dina.se

dina

Dina Försäkringar
Väst

0521-308 20 | 0520-42 45 00
info.vast@dina.se
www.dina.se/vast















PLANRITNING

PLANRITNING



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



FRÅGELISTA - BILAGA TILL ÖVERLÅTELSEAVTAL

SÄLJARE

Henrik Kopp Söderström
Hamngatan 11, 462 33 Vänersborg
henrik.kopp@gmail.com

Andel 1/2

Charon Söderström
Hamngatan 11, 462 33 Vänersborg
charon@herfitnessbox.se

Andel 1/2

OBJEKT

Bostadsrätten till lgh nr _____ i bostadsrättsföreningen Hsb Bostadsrättsförening Riksbankshuset i Vänersborg, (org.nr: 769618-0251), med adress Hamngatan 11, 462 33 Vänersborg.

FRÅGOR ATT BESVARA OM BOSTADSRÄTTEN

Frågorna i denna frågelista besvaras av säljaren.

1 a. När förvärvades bostadsrätten/andelen?

2017

1 b. Vad är lägenhetens yta?

87 m²

1 c. Hur stor är er månadsavgift till föreningen?

4896 :- / mån

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

JÄ, HANDELSBANKEN

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?

JÄ, NY WC - STÅL 2018

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-, ventilation-, 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 eldstaden i lägenheten? När?

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

JÄ, SPISHÄLLEN SKALL BYTAS TILL NY

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 ST

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

JÄ, KÄLLARFÖRRÅD

SVARENS INNEBÖRD

Observera att det förhållande att en fråga besvarats med ett nej, inte innebär en garanti för felfrihet i omfrågat 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.

Vänersborg. 2018-12-17

Ort och datum

Henrik Köpp Söderström

Vänersborg. 2018-12-17

Ort och datum

Charon Söderström

BILAGA TILL FRÅGELISTA - INFORMATION OM KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR BOSTADSRÄTTENS SKICK M M.

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

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 kontraktsgdagen. 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.



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

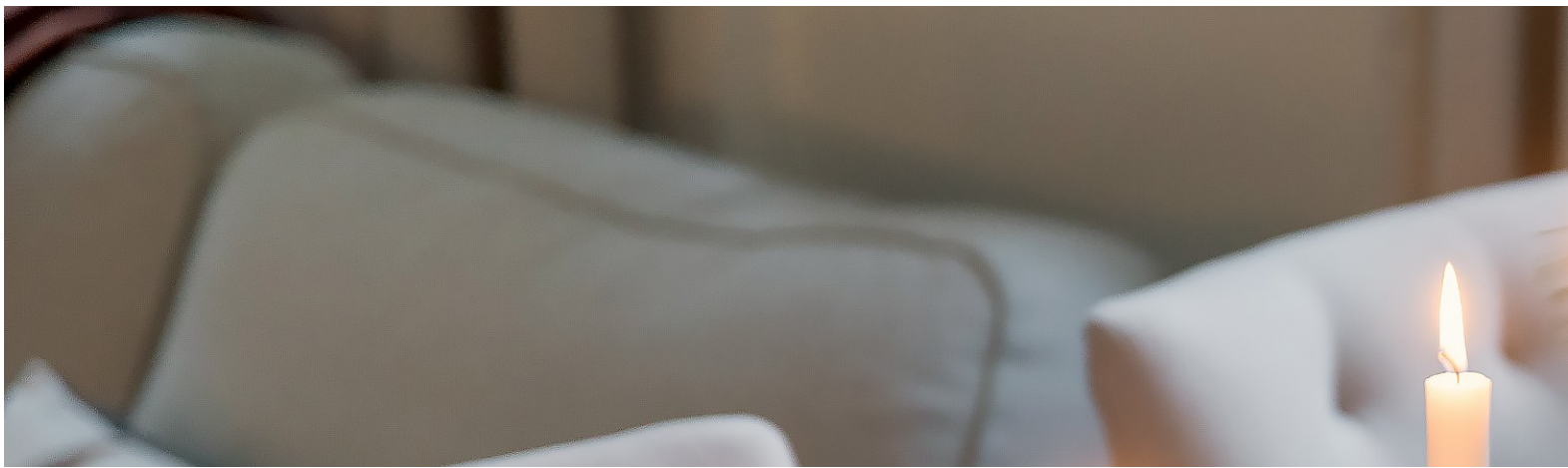
Att hitta en ny bostad tar ofta längre tid än man tror, vilket gör att det är svårt att samordna med försäljningen av den gamla. Med ERA Försprång förbereder vi försäljningen av din gamla bostad, stämmer av intresset på marknaden och samlar in spekulanter, så när du väl hittar den där bostaden du länge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

*) Nyproduktion omfattas ej. Vissa bostäder kan i undantagsfall vara exkluderade från försäkringen. Kontakta mäklaren för gällande villkor för aktuell bostad.

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



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 HSB Bostadsrättsförening Riksbankshuset i Vänersborg. Här redogörs för hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Bostadsmäklaren

Jag heter Frida Jakobsson 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: 2 475 000 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.



FAST OCH LÖS EGENDOM

I Jordabalken i Sveriges Rikes Lag regleras vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt som inte omfattas av dessa regler är att betrakta som lös egendom.

Fastighetstillbehör

Fastighetstillbehör är föremål som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten med anbringandet skall vara att föremålet skall förbli permanent på fastigheten.

Exempel på fastighetstillbehör är:

- Byggnad (även lekstuga, friggebod, växthus, uthus)
- Ledning för gas, el, vatten och avlopp
- Oljetank
- Stängsel
- Brevlåda
- Soptunna
- Flaggstång med lina
- Grindar
- Sandlåda
- Torkvinda
- Buskar och träd
- Solur
- Flytbrygga
- Bojstenar och boj

Byggnadstillbehör

Byggnadstillbehör är föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren, och som är ägnade för stadigvarande bruk. Föremålet skall normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller utnyttjar fastigheten.

Exempel på gränsfall mellan lös egendom och byggnadstillbehör är fristående mikrovågsugn och dekoder till parabolantenn. Extra utrustning såsom kompletterande frysbox är exempel på undantag och utgör inte byggnadstillbehör. Säljaren kan undanta vissa fasta tillbehör bara parterna kommer överens om det.

Bostadsrätter

För att bedöma vad som ingår i köpet av en bostadsrätt gäller i princip samma förutsättningar som för fast egendom, nämligen att det som tillförts av bostadsrättsföreningen eller bostadsrättsinnehavaren för stadigvarande bruk ingår i överlåtelsen. Ledning för bedömningen om vad som ingår i köpet kan således tas i den uppräkningslista som skett ovan.

Exempel på byggnadstillbehör är:

- › Toalett
- › Badrumsinredning
- › Badkar
- › Duschkabin
- › Tvättmaskin
- › Torktumlare
- › Torkskåp
- › Mangel
- › Kylskåp
- › Frys
- › Spis
- › Spisfläkt
- › Diskmaskin
- › Garderober (inkl inredningsdetaljer)
- › Hatthylla
- › Braskamin
- › Gnistgaller
- › Stege för sotning
- › Innanfönster
- › Persienn
- › Fönsterluckor
- › Radiatorer
- › Centraldammsugare
- › Parabolantenn
- › Porttelefon
- › Tjuvlarm
- › Brandlarm
- › Samtliga nycklar



VÄLKOMMEN TILL ERA HUS & HEM I TROLLHÄTTAN & VÄNERSBORG - VI KAN TVÅSTAD!

Hos oss möts du av kunniga och erfarna mäklare som med stort engagemang hjälper dig med din bostadsaffär.

I kombination med mångårig lokalkännedom och gedigen kunskap i regelverket kring bostadsaffärer och att vi är anslutna till den internationella mäklarorganisationen ERA – en av Europas största mäklarkedjor.

Detta ger oss tillgång till ett unikt marknadsföringsinstrument och ständig kunskapsutveckling och blir ett svårslaget koncept.

Söker du ny bostad lotsar vi dig rätt med hjälp av våra kontakter och vårt stora utbud av såväl bostadsrätter som villor och fritidshus.

Dessutom har vi ett rikstäckande spekulantregister.

Våra mäklare har förmedlat bostäder i Tvåstad med omnejd i många år och har byggt upp ett stort kontaktnät samt mycket god lokalkännedom. Kort sagt, vi kan Tvåstad!

Varmt välkommen till oss så berättar vi mer om vårt arbetsätt.

ERA Hus & Hem Vänersborg

Nabbensbergsvägen 2, 462 40 Vänersborg

Tel: 0521-128 00

E-post: vanersborg@erasweden.com

www.erasweden.com/vanersborg

ERA Hus & Hem Trollhättan

Polhemsgatan 6, 461 30 Trollhättan

Tel: 0520-130 00

E-post: trollhattan@erasweden.com

www.erasweden.com/trollhattan



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.