FLATÅS

SKOGSMILSGATAN 29





FLATÅS

Gavellägenhet med balkong och vidsträckt vy! Badrum & Gästwc!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Eftertraktat gavelläge
Nyrenoverat kök 2021
Vidsträckt vy
Ljuvligt ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL SKOGSMILSGATAN 29

Nu ges chansen att förvärva denna välplanerade trea med vidsträckt utsikt och balkong! Här erbjuds ett ljust och luftigt hem i ett eftertraktat gavelläge och ljuvligt ljusinsläpp tack vare fönster i motsatta väderstreck. Köket är stilrent med goda arbetsytor och plats för en naturlig matsalsplats intill köksfönstret. Ytorna mynnar vidare ut i det lättmöblerade vardagsrummet där ni kan njuta av utsikten utöver trädtopparna. Sovrummen är rofyllt belägna och ni finner bekvämt två badrumsmiljöer. Förvaring sker i praktisk klädkammare intill hallen. Bostadsrättsföreningen har en mysig innergård med lekplats samt mycket grönska. Här bor du med närhet till Axel Dahlströms torg som erbjuder god närservice som bageri, apotek, gym och mataffär. Runt hörnet finner du utmärkta kommunikationer med spårvagn som enkelt tar dig till dom centrala delarna av Göteborg. Med en kort promenad bort finner du i Ruddalens vackra naturområde eller de ljuvliga promenadstråken i Änggårdsbergen. Varmt välkommen!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Victor Ahlberg

076-864 33 51
victor.ahlberg@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Skogsmilsgatan 29, 421 37 VÄSTRA FRÖLUNDA
STORLEK:	84,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 635 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 160 kr/mån tillkommer för digital-TV (bas), bredband (250/50 Mbit) och IP-telefoni (ej samtalskostnad). Kostnad för hushållsel tillkommer och debiteras efter förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 350 kr/år (el: 4 000 kr/år, försäkring: 3 350 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	238
LÄGENHETSNR SKV:	1301
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,3523 %, andel av årsavgift 0,3528 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	260 975 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:	HSB:s Bostadsrättsförening Lavetten i Göteborg
NUVARANDE ÄGARE:	Narges Bigdeli, Siyamak Nani
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



Vill du veta mer om bostaden? *Kontakta mig.*

Victor *Ahlberg*
Reg. Fastighetsmäklare / Partner

076-864 33 51
victor.ahlberg@erikolsson.se

Erik Olsson



SKOGSMILSGATAN 29














ALL ABOUT YVES


Ingen
före 6
BRÖD

SKOGSMILSGATAN 29





RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och vitmålade väggar. Här finns plats avhängning samt mindre hallmöbel. Bostaden är utrustat med säkerhetsdörr.

KÖK
Laminatgolv och delvis målade samt tapetserade väggar. Köksinredning i vitt och ovan bänkskivan sitter vitt kakel. Köket är utrustat med kyl/fyrs, mikrovågsung, diskmaskin, induktionshäll, varmluftsugn samt fläkt. Matplats för ca 6 personer.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och målade väggar i vitt/grått. Här finns plats finns för soffgrupp med tillhörande möblemang, arbetsplats och läshörna. Här ifrån nås hemmets balkong.

SOVRUM 1
Parkettgolv och målade väggar med en fondvägg med tapet. Här finns plats för dubbelsäng med tillgörande möblemang och förvaring sker i fristående garderober med skjutdörrar.

SOVRUM 2
Parkettgolv och målade väggar. Här finns plats för dubbelsäng, läshörna alternativt arbetsplats. Förvaring sker i fristående garderober.

BADRUM
Klinkergolv med golvvärme och helkaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, dusch, handfat, spegel, handdukstork samt förvaringsskåp.

GÄSTTOALETT
Klinkergolv och våtrumstapet. Badrummet är utrustat med WC, handfat samt spegelskåp.

KLÄDKAMMARE
Här finns plats för förvaring.

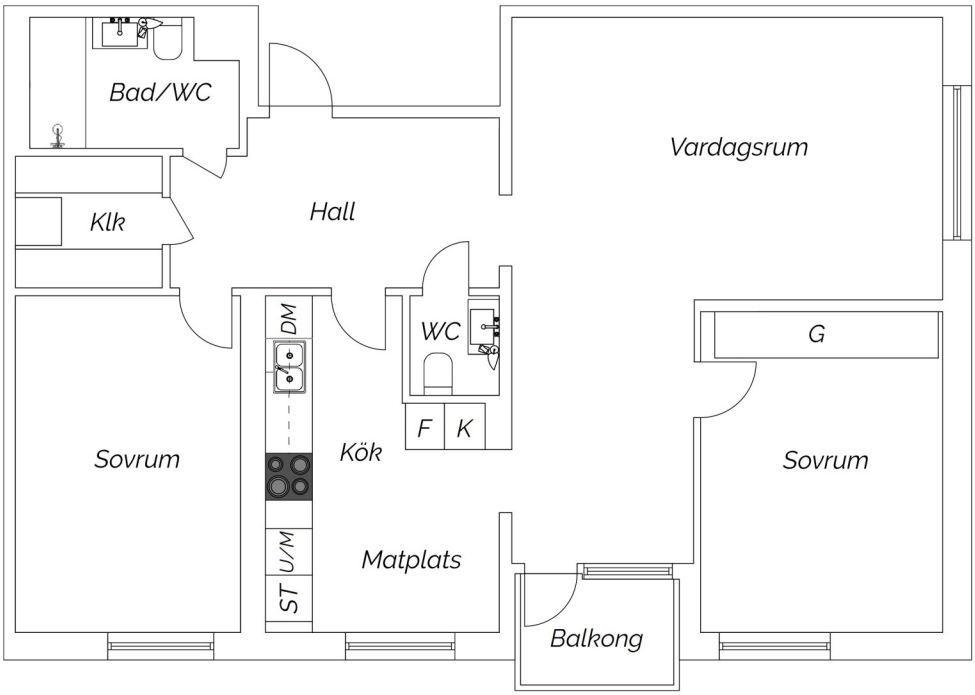
FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd.

RENOVERINGAR
2020 byttes duschen i badrummet ut.
2021 renoverades köket, samtliga dörrar byttes ut och samtliga rum målades om och en ny markis monterades på balkongen.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Lavetten i Göteborg
BYGGÅR:	1965
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	309
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-03-04
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	113 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättsförening Lavetten i Göteborg. Det finns även 3 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna: Lantmilsgatan 2-36 (jämna nummer) och Skogsmilsgatan 1-35 (udda nummer). Det tillkommer en medlemsavgift till HSB om 825 kronor för köparen. Är det två köpare så betalar den ena 825 kronor och den andra 525 kronor. Andelsavgiften i HSB är 500 kr/person och återbetalas vid utträde. Det finns fem tvättstugor i området, i källaren på Skogsmilsgatan 5, 23 och 31, samt på Lantmilsgatan 12 och 26. Utrustningen består av fem tvättmaskiner, fyra torktumlare, fem torkrum och en mangel. Mattvätt sker endast i särskilt avsedda maskiner på Skogsmilsgatan 31 och Lantmilsgatan 26. I föreningen finns även en övernattningslägenhet, moped- och cykelrum, bastu och hobbyrum. Mysig gård med grönska, utemöbler, grill- och lekplatser. Pallkragar finns för den odlingsintresserade. Informationen ovan är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta. Senaste kontroll utfördes 2026-03-02.
RENOVERINGAR:	2004-2005 byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum och i samband med detta renoverades badrum. 2023 byggdes tomma lokaler om till lägenheter samt föreningslokal. Renovering samt uppgradering av lekplats samt grillplats. 2025 föreningen installerade ytterligare 40 laddstolpar för elbil. Föreningen följer en underhållsplan som löper de närmsta 50 åren.

PLANRITNING



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

Söderberg & Partners | Bolån

Väntar du på svar från banken?

Ring oss så gör vi dig bud-klar!



Kontakta oss så hjälper vi dig
08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån förmedlar bolån i samarbete med flera kreditgivare, däribland Borgo.

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 boendekostnadskalkyl 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 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. 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 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 överlåts 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.

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 mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

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. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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.

Engelbrektsgatan 71 41252 Göteborg 077 155 10 00 mail@erikolsson.se