VALLHAMRA TORG 10

SÄVEDALEN





SÄVEDALEN

Fyra rum med balkong, enorm uteplats och walk-in-closet!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







92 väl disponerade kvadratmeter
Tre separata sovrum
Både balkong och uteplats
Öppet kök och vardagsrum

VÄLKOMMEN TILL VALLHAMRA TORG 10

Välkommen till lägenheten där balkongen och den stora rymliga uteplatsen blir naturliga förlängningar av ditt hem, med plats för både middagar och avkoppling. Lägg även till en extra stor walk in closet för förvaringsmöjligheter och ett attraktivt läge vid Vallhamra torg. Varmt välkomna till Vallhamra torg 10!

Här samspelar kök och vardagsrum i en öppen planlösning där köket erbjuder goda arbetsytor. Från köket nås balkongen, medan vardagsrummet har två utgångar till uteplatsen, med plats för både matgrupp och loungehörna. Uteplatsen har även möjlighet till delvis inglasning. De tre sovrummen är placerade i olika delar av bostaden. Det största ligger avskilt och har en extra rymlig walk-in-closet med PAX-inredning från 2023. De övriga sovrummen passar fint som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Badrummet har dusch med nya duschväggar från 2026 samt tvättmaskin och torktumlare. Därtill finns en separat gäst-wc, garderober i hallen och ett källarförråd. Samtliga rum har målade ytskikt.

Brf Backsippan med god ekonomi, består av fyra flerbostadshus från 2018 kring Vallhamra torg.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Andreas Nordgren

076-946 94 94
andreas.nordgren@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Vallhamra torg 10, 433 65 Sävedalen
STORLEK:	92 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	5 828 kr/mån I avgiften ingår värme, TV, bredband och bostadsrättstillägg. Kostnad för kall- och varmvatten tillkommer efter faktisk förbrukning som debiteras månadsvis.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 15 300 kr/år (el: 4 000 kr/år, va: 8 000 kr/år, försäkring: 3 300 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	32101
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,53083 %, andel av årsavgift 1,62951 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	773 635 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:	2 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Backsippan
NUVARANDE ÄGARE:	Helena Leffler
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse









HALL
Flera garderober är placerade i anslutning till entrédelen och ger ordnad förvaring för ytterkläder, skor och vardagens tillhörigheter. Den centrala placeringen gör hallen till en sammanhållande del av planlösningen. På golvet ligger parkettgolv som löper längs hela lägenheten och väggarna är tapetserade samt målade. Lägenheten är utrustad med säkerhetsdörr.

KÖK
Köket ligger öppet mot vardagsrummet och håller matlagning och umgänge samlade inom en sammanhängande yta. Arbetsdelen är utrustad med diskho, diskmaskin, spishäll, ugn och mikro samt kyl och frys. Köksinredningen i vitt från Marbodal löper längs den ena sidan och lämnar den andra delen öppen för matplats. I direkt anslutning finns dessutom ett städskåp. Väggar i linnefärg. Balkongdörren ger köket en egen kontakt med utemiljön och gör balkongen lättillgänglig även när vardagsrummet används för annat.

VARDAGSRUM
Vardagsrummet bildar tillsammans med köket bostadens största sammanhängande sällskapsyta. Rummets utformning ger möjlighet att ordna soffgrupp och matplats som separata delar, utan att bryta sambandet mellan dem. Fönster längs ytterväggen bidrar med dagsljus över den öppna planeringen. Från vardagsrummet nås uteplatsen genom en egen dörr. Det ger en direkt övergång mellan den invändiga sällskapsytan och platsen utanför, med möjlighet att låta utemöbler och planteringar komplettera vardagsrummets lugna disposition.

UTEPLATS
En av bostadens verkliga höjdpunkter är den exceptionellt generösa uteplatsen, som erbjuder betydligt mer än en traditionell uteplats. Här finns gott om utrymme att skapa flera olika miljöer, med plats för såväl en stor matgrupp för långa middagar som en inbjudande loungehörna för lata sommardagar. Tack vare två utgångar från vardagsrummet blir uteplatsen lättillgänglig och en naturlig förlängning av bostadens öppna sällskapsytor. För den som drömmer om att förlänga utesäsongen ytterligare finns även möjlighet att ansöka om bygglov för inglasning av en del av uteplatsen. Uteplatsen upplåts med nyttjanderätt.

SOVRUM 1
Lägenhetens största sovrum ligger avskilt på vardagsrummets motsatta sida från de två övriga sovrummen med väggar i en dovblå färg. Placeringen skapar en separat del av hemmet, med kort väg till både vardagsrum och uteplats. I direkt anslutning ligger en extra rymlig walk-in-closet.

SOVRUM 2
Det andra sovrummet ligger intill köket och nås från passagen innanför hallen. Fönstret mot ytterväggen ger rummet ett fint ljusinsläpp, och storleken gör det lätt att anpassa efter behov. Väggar i ljus och dovblå kulör. Inred med säng och sängbord för ett ombonat sovrum, eller låt rummet bli ett inspirerande hemmakontor eller en kombination av arbete och vila. Två garderober erbjuder praktisk förvaring och gör det enkelt att hålla ordning.

SOVRUM 3
Det tredje sovrummet ligger i en egen del vid hallen och har fönster längs ytterväggen. Den regelbundna formen gör rummet lätt att möblera och ger plats för såväl säng och skrivbord som fristående förvaring. Väggar i grå och vit kulör. Ett flexibelt rum som enkelt kan anpassas efter familjens behov, oavsett om det blir barnrum, gästrum eller arbetsrum.

BADRUM
Badrummet samlar dusch, wc, spegelskåp och handfat med kommod inom en effektiv disposition. Duschdelen har nya duschväggar från 2026, medan handfatet är placerat separat vid rummets ena sida. Tvättmaskin och torktumlare från Electrolux ger goda förutsättningar för den löpande tvätten i hemmet. Extra förvaringsutrymme från vägghängda skåp och arbetsyta vid bänkskiva ovanför tvättutrustning. Klinkergolv med golvvärme och helkaklade väggar i grått och vitt.

GÄST-WC
Bostaden erbjuder en gäst-wc i anslutning till hallen som är utrustat med WC och handfat samt spegel. Klinkergolv och väggar i vitt samt grått.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd.

RENOVERINGAR
2022 Spishäll bytt
2023 Walk-in-closet inredd med PAX-system
2025 Kylskåp bytt. Köksfläkt bytt
2026 Duschväggar bytta
2023-2026 Samtliga ytskick målade.

VALLHAMRA TORG 10















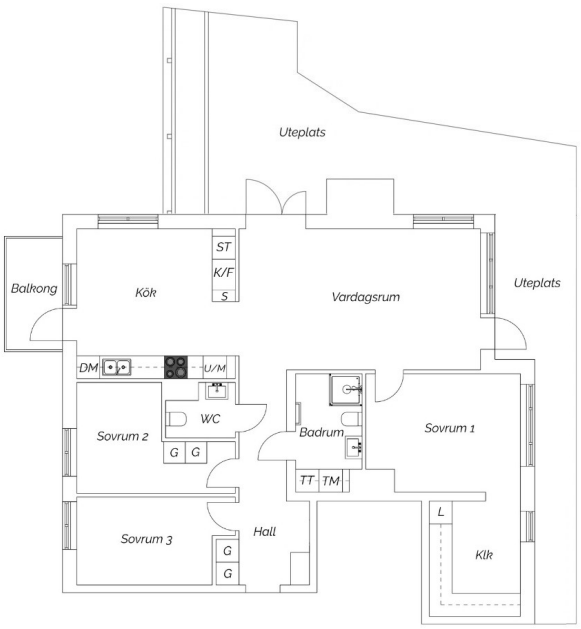

LAUNDRY

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Backsippan
BYGGÅR:	2018
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	79
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-04-06
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	68 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Backsippan köpte fastigheten 2018. Föreningen har 2 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna: Vallhamra Torg 10-16. Samtliga fastigheter på Nya Vallhamra torg är certifierade som Miljöbyggnad Silver. Vilket innebär att energiförbrukningen i huset är 25 % lägre än gällande lagstiftning. Byggmaterialen som använts har haft minsta möjliga miljöpåverkan och uppfyller samtidigt de extra höga kraven på god isolering mot kyla, fukt och ljud. Sammantaget får du en bostad som är både energisnål, ekonomisk och miljövänlig. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egna tvättutrustning. På innergården finns bänkar, bord, grillplats, trevlig grönska och lekplats för de mindre barnen. Brf Backsippan har en engagerad styrelse som fortlöpande ser över ekonomin där styrelsen arbetar aktivt med att minska föreningens kostnader och utgifter. Föreningen är medlem i ga42, med en andel på 37%. Samfälligheten förvaltar sophantering. Informationen ovan är hämtad 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 2026-09-09.
RENOVERINGAR:	2022 Installerades kameraövervakning av entrédörr på Vallhamra Torg 10. 2023 utförs fasadtvätt. 2025 OVK. Föreningen har installerat låsbara brandskyddade laddningsskåp för batterier för ex elcykel och infört förbud att ladda denna typen av batterier i lägenheterna för att öka säkerheten. Vi har även utökat den befintliga kameraövervakningen som tidigare endast fanns i VT 10 till att nu omfatta samtliga trappuppgångar i föreningen för att öka säkerheten och motverka skadegörelse.

	2026 spolning av stammar. Styrelsen följer underhållsplanen, det finns ingen inplanerad underhåll den närmaste tiden.
PARKERING:	Parkeringen hanteras av Aspelin&Ramm som äger garaget. Brf Backsippan har ett 58 platser och man kontaktar A&R för att sätta upp sig i kön. Ingen plats följer med lägenheten. Det finns idag ett begränsat antal platser för el-laddning. Kostnad är 1050 kr/månad, plus 250 kr/mån inkl moms för ladduttag. I dagsläget finns det inga lediga platser.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till TV, bredband 1000/1000 och IP-telefoni via Telia TV & Streaming Lagom vilket ingår i avgiften.

PLANRITNING



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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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