

SKIFTESGATAN 8A

HISINGEN



Erik Olsson



HISINGEN

Renoverad
vindslägenhet med
möjlighet till
andrahandsuthyrning
samt för juridiska
personer att köpa!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Tillåter juridisk person!
Renoverad vindslägenhet
Synliga bjälkar
Stora takfönster

VÄLKOMMEN TILL SKIFTESGATAN 8A

(FÖRENINGEN TILLÅTER JURIDISK PERSON SAMT
ANDRAHANDSUTHYRNING)

II Renoverad i tidlöst utförande II Vindslägenhet II
ljuvliga takfönster II

Varmt välkomna att förvärva denna smakfullt
renoverade vindslägenhet i charmigt
landshövdinge hus från 1930! Denna härliga bostad
präglas av tilltalande ljusinsläpp från stora
takfönster som går hand i hand med en optimal
planlösning som är enkel att möblera. Vardagsrum
och kök ligger i ett öppet socialt plan som erbjuder
gott om plats för såväl sittgrupp som matsalsdel.
Köket gör matlagningen till en ren och skär fröjd
tack vare dess kvalitativa HTH-inredning i tidlösa
färger. Ytskikten i bostaden har även de uppdaterats
med omsorg och skapar ett enhetligt
genomgående intryck som håller över tid.
Lägenheten når du från den mysiga innergården och
möjlighet till snabbt tillträde finns om så önskas!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Ebba Westerlind

070-248 92 50
ebba.westerlind@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Skiftesgatan 8A, 41739 GÖTEBORG
STORLEK:	35 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 090 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 231 kr/mån avgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg för TV/ bredband om 349 kr/mån tillkommer.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 880 kr/år (el: 3 600 kr/år, försäkring: 2 280 kr/år) I angiven driftskostnad för 2 personers hushåll ingår elförbrukning ca 3 600 kr/år samt försäkring ca 2 280 kr/år. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende. Uträknat enligt schablon.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	11301/A1301
ANDELSTAL:	Andel i förening 7,40741 %, andel av årsavgift 7,40695 %
BOSTADENS INDIREKTA	381 489 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multipliserat 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 inte pantsatt
VÅNING:	4 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Skiftesgatan 8
NUVARANDE ÄGARE:	West Coast Stay AB, William Carlsson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



SKIFTESGATAN 8A











SKIFTESGATAN 8A



Vill du veta mer
om bostaden?
Kontakta mig.

Fredrik
Hartman

Reg. Fastighetsmäklare

072-247 75 00

fredrik.hartman@erikolsson.se

Erik Olsson



HALL

Här möts du av en välkomnande hall där du finner vitmålade väggar och en vacker parkett som genomgår hela bostaden. Här finns plats för avhängning och förvaring

KÖK

I köket finner du stilrena vita luckor med beslag i rostfritt, en arbetsbänk i grå laminat och ovan denna finns det vitt kakel. Maskinparken består av ugn, spishäll, spisfläkt, mikro och kombinerad kyl/frys, i rostfritt utförande. Trägolv från 2016.

ALLRUM

I andra delen av rummet finns det plats för soffgrupp som är perfekt för både avkoppling och umgänge. Rummet får ett härligt ljusinsläpp från fem takfönster. Ommålning skedde under 2020.

SOVRUM

Här möts du av ett harmoniskt sovrum med vita väggar, vacker parkett och även här finns det ett takfönster. Förvaringsplats finns med två inbyggda garderober.

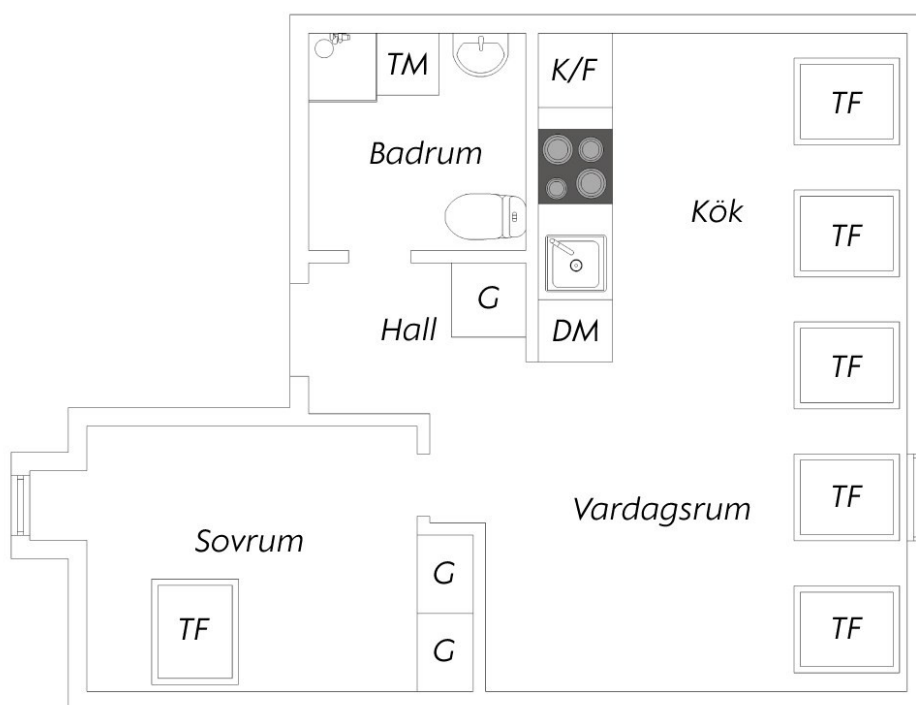
BADRUM

Helkaklat badrum med stora vita kakelplattor på väggarna och klinkergolv i granitgrått. Här finns WC, handfatskommod, spegelskåp med belysning och duschhörna.



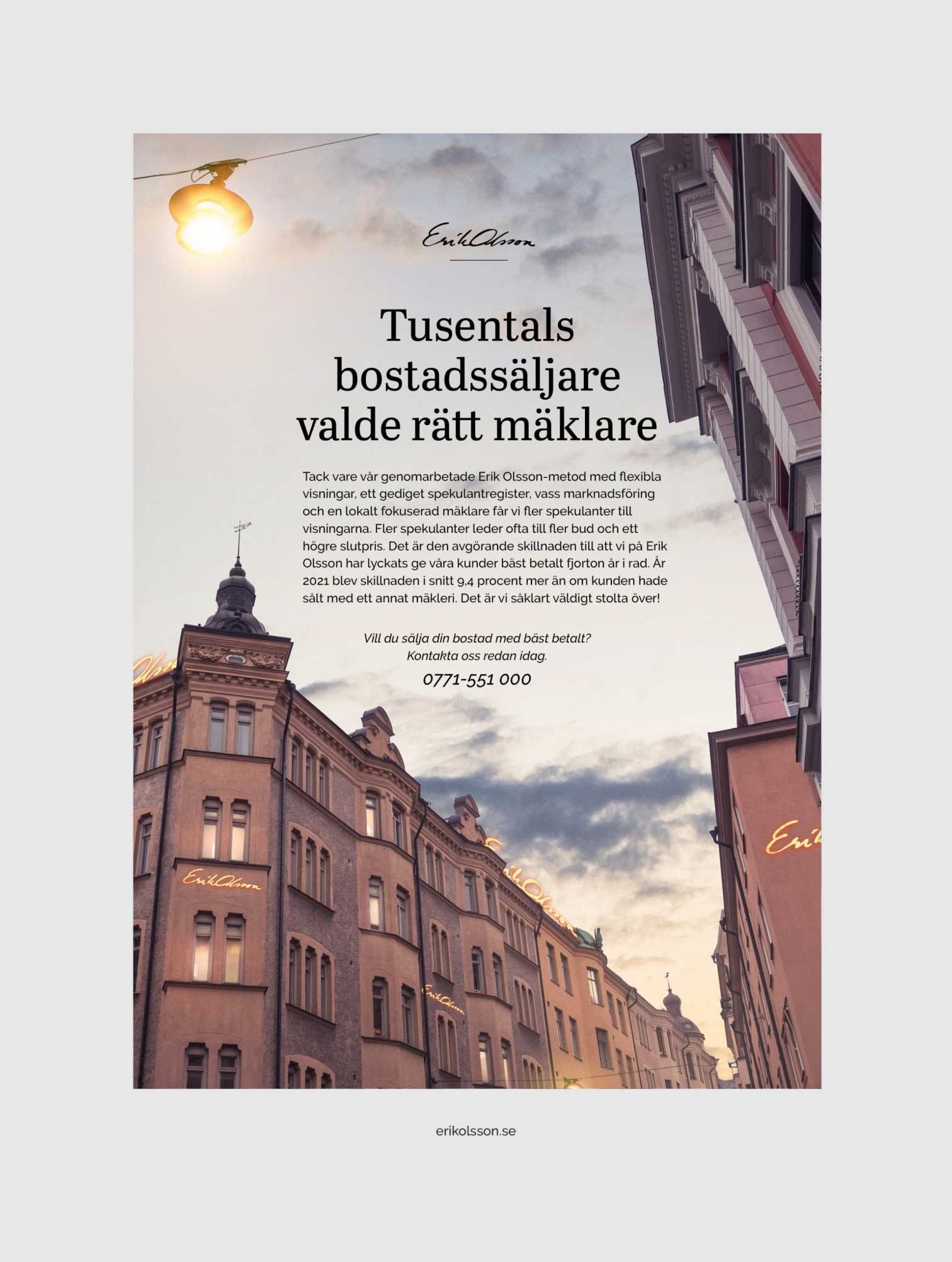
FÖRENING:	Brf Skiftesgatan 8
BYGGÅR:	1930
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	13
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-03-13
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	g8 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Skiftesgatan 8. Fastigheten totalrenoverades och förvärvades under december 2016. Till föreningen hör adresserna Skiftesgatan 8A och 8B. På gården finns det förråd som är avskilda med vanliga väggar. Cykelställ på innergården samt cykelförråd i källaren på Skiftesgatan 8B. Till fastigheten hör en innergård med planteringar, matplats/ utemöbler med möjlighet att grilla. Miljöstation och postfack finns. Det finns även en gemensam tvättstuga i källaren. 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.
RENOVERINGAR:	2016 totalrenoverades alla lägenheter. Lägenheterna fick nya ytskikt, nytt kök (HTH) och nytt badrum. I samband med detta skedde stambyte. Självdrag i alla bostäder med mekanisk frånluft i badrum och kök. Paxfläktar i badrum och kolfilterfläktar i kök. Taket renoverades, nya 2-glasfönster med Argongas sattes in, fasaden byttes ut, nytt värmesystem, nybyggd tvättstuga, vinden gjordes om till bostäder, säkerhetsdörrar till samtliga bostäder. Vid förvärvet av fastigheten är entreprenaden besiktigad och slutförd. Föreningen har inga större renoveringar planerade. Inga vidare beslut tagna i dagsläget.
PARKERING:	Boendeparkering på gatan utanför. För mer information och ansökan finns på www.goteborg.se
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till TV och bredband via Telia.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Tusentals bostadssäljare valde rätt mäklare

Tack vare vår genomarbetade Erik Olsson-metod med flexibla visningar, ett gediget spekulantregister, vass marknadsföring och en lokalt fokuserad mäklare får vi fler spekulanter till visningarna. Fler spekulanter leder ofta till fler bud och ett högre slutpris. Det är den avgörande skillnaden till att vi på Erik Olsson har lyckats ge våra kunder bäst betalt fjorton år i rad. År 2021 blev skillnaden i snitt 9,4 procent mer än om kunden hade sålt med ett annat mäklari. Det är vi såklart väldigt stolta över!

*Vill du sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.*

0771-551 000

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 skalendig. 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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 mäkla-

ren 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 marknadsförelsen. 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 M.M.

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 anläta 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, tex. 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 BOSTADSRÄTTEN 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 överläts 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.

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 administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

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 tillträdesdatum. 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 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

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.

Erik Olsson



Hovås Allé 17 43657 Hovås mail@erikolsson.se