

DRUVEFORSVÄGEN 20

CENTRUM / DRUVEFORS



Erik Olsson



CENTRUM/DRUVEFORS

Stilren trerummare
på våning 8 med
öppen planlösning
samt en inglasad
balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Inglasad balkong
Mycket ljusinsläpp
Helkaklat badrum
Otrolig utsikt

VÄLKOMMEN TILL DRUVEFORSVÄGEN 20

Upptäck denna ljusa och moderna trerummare på 74 kvadratmeter med en imponerande utsikt från våning 8. Bostadsrätten erbjuder en smakfull hall med mörkgrå klinker och praktisk förvaring. Vardagsrummet har en öppen planlösning med stora fönster som bjuder på rikligt ljusinsläpp och ansluter till ett stilrent kök med ek-luckor och modern utrustning. Det rymliga sovrummet har separat klädkammare och utgång till en stor inglasad balkong ? perfekt för både avkoppling och umgänge. Kontoret kan enkelt omvandlas till ett extra sovrum eller gästrum, vilket ger flexibilitet för familjelivet.

Det stilrena badrummet är fullt utrustat med tvättmaskin och torktumlare för optimal bekvämlighet. Denna trerumslägenhet erbjuder en fantastisk balans mellan stil och funktionalitet, och är redo att bli ditt nya hem.

Välkommen med din intresseanmälan för vidare information!

Med vänliga hälsningar
Daniela Börjesson



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Daniela Börjesson

072-145 04 45
daniela.borjesson@erikolsson.se

Erik Olsson



HALL

Hallens golv pryds av mörkgrå klinker, vilket ger en modern kontrast till de vitmålade väggarna. En inbyggd garderob erbjuder praktisk förvaring.

BADRUM

Badrummet har grå klinker och vitt kakel. Här finns tvättmaskin och torktumlare under en arbetsbänk med förvaringsskåp ovanför. Handfat med kommod och spegelskåp ovanför. Dusch med vikbara glasdörrar. Elektrisk golvvärme.

KÖK

Det öppna köket är längs en vägg med ek-luckor och vitt kakel. Utrustat med diskmaskin, kyl/frys, ugn, mikrovågsugn och induktionshäll. Ekparkett med vita väggar.

VARDAGSRUM

Vardagsrummet har en öppen planlösning med plats för soffa och tv-bänk. Hela lägenheten har samma enhetliga parkettgolv, vilket skapar ett sammanhållet intryck. Stora fönster i två väderstreck som ger en härlig utsikt och mycket ljusinsläpp.

KONTOR/GÄSTRUM

Det nuvarande kontoret kan enkelt omvandlas till ett mysigt sovrum eller gästrum, vilket ger flexibilitet för arbets- och gästbehov.

SOVRUM

Det stora sovrummet rymmer en dubbelsäng, extra garderober om så önskas. Annars finns en klädkammare med goda förvaringsmöjligheter. Här finner ni utgången till bostadens inglasade balkong i söderläge.

INGLASAD BALKONG

En stor inglasad balkong som erbjuder plats för en sittgrupp eller soffgrupp med fin utsikt. Perfekt för både avkoppling och umgänge i alla väder.

















DRUVEFORSVÄGEN 20



ADRESS:	Druveforsvägen 20
POSTNUMMER:	50433
ORT:	Borås
OMRÅDE:	Centrum/Druvefors
KOMMUN:	Borås
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 750 000 kr
AVGIFT:	4 808 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg och grundutbud TV. Utöver avgiften tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 212 kr/mån för kollektivt bredbandsavtal. Total månadskostnad blir därför 5 020 kr. (Tilläggen debiteras ex moms).
ANTAL RUM:	3 rum varav 2 sovrum
STORLEK:	74 kvm (föreningens information)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	306602001-0184
LÄGENHETSNR REGISTER:	1702
VÅNING:	8 av 21
HISS:	Ja
OBJEKTYP:	Lägenhet
BYGGÅR:	2014
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.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och värmepump-frånluft (el)
VENTILATION:	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
TV/BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV och fiberoptiskt bredband via Sappa, 1000/1000 Mbit/s.
BALKONG:	Ja
FÖRENING:	BRF Nejlikan 1
ANTAL LÄGENHETER:	81
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,23249 %, andel av årsavgift 1,10288 %
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
BOSTADENS INDIREKTA	696 063 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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

**ALLMÄNT OM
FÖRENINGEN:**

med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.

Brf Nejlikan 1 äger fastigheten och till föreningen hör adressen Druveforsvägen 20.

Föreningen har ingen gemensam tvättstuga, samtliga lägenheter är utrustade med egna tvättmöjligheter.

Föreningen har en trevlig innergård med gräsyta, sittmöblemang och sandlåda.

Föreningen har en övernattningslägenhet samt bastu/relaxrum, belägen på våning 21, med hänförande utsikt över staden. Här har föreningen bytt ut inredningen under 2024 så bilderna är med de äldre möblerna.

Medlemmarna kan nyttja övernattningslägenheten till en kostnad om 100 kr/natt och bastu/relaxrum till en kostnad om 100 kr/tillfälle (avstämt med föreningens ordförande i december 2024).

RENOVERINGAR:

2021: utfördes uppfräschning och målning av allmänna utrymmen samt installerade armaturer med LED funktion i trapphus, hisshallar och allmänna utrymmen. Samma år installerades fler laddstationer i garage och nytt passersystem samt kameraövervakning i garage, entréer och hisshall. Nytt bastuaggregat installerades och relaxavdelningen inreddes med nya sängar och utemöbler.

2022: installerades ny värmepump.

2024: Bytt ut inredning i övernattningsrum/relaxavdelningen. Utfört en fönsterputs.

Föreningen planerar att se över hissarna och fasaden.

Fasadarbete som planeras är byte av fogar mellan betongelementen. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING:

I föreningen finns 5 utomhusparkeringsplatser (350 kr/mån) och 63 garageplatser (600 kr/mån) varav 20 av dessa är i Brf Spinneriet. Det finns även 29 laddplatser och då tillkommer kostnaden för elförbrukning. För en laddplats är det ca 2 års kö och för en garageplats är det 1 person i kö i dagsläget och för en utomhusplats är det ingen kö men inte heller någon ledig plats enligt samtal med ordförande december 2024. Det finns

parkeringsplatser att hyra via hyresbolaget Willhem längst med Kellgrensgatan. Kontakta ansvarig mäklare för mer information.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV och fiberoptiskt bredband via Sappa, 1000/1000 Mbit/s.

ÄKTA FÖRENING:

Ja

ÄGER FÖRENINGEN

Ja

MARKEN:

DRIFTSKOSTNAD:

med 2 personer i hushållet

EL:

2 400 kr/år

FÖRSÄKRING:

1 800 kr/år

SUMMA:

Ca 4 200 kr/år

KOMMENTAR:

Lägenhetens driftskostnad varierar beroende av antal boende, användning samt olika avtal. Ta gärna kontakt med ditt försäkringsbolag för exakta siffror.

ENERGIDEKLARATION:

Utförd 2016-10-21

ENERGIKLASS:

B

ENERGIPRESTANDA:

52 (kWh/kvm och år)

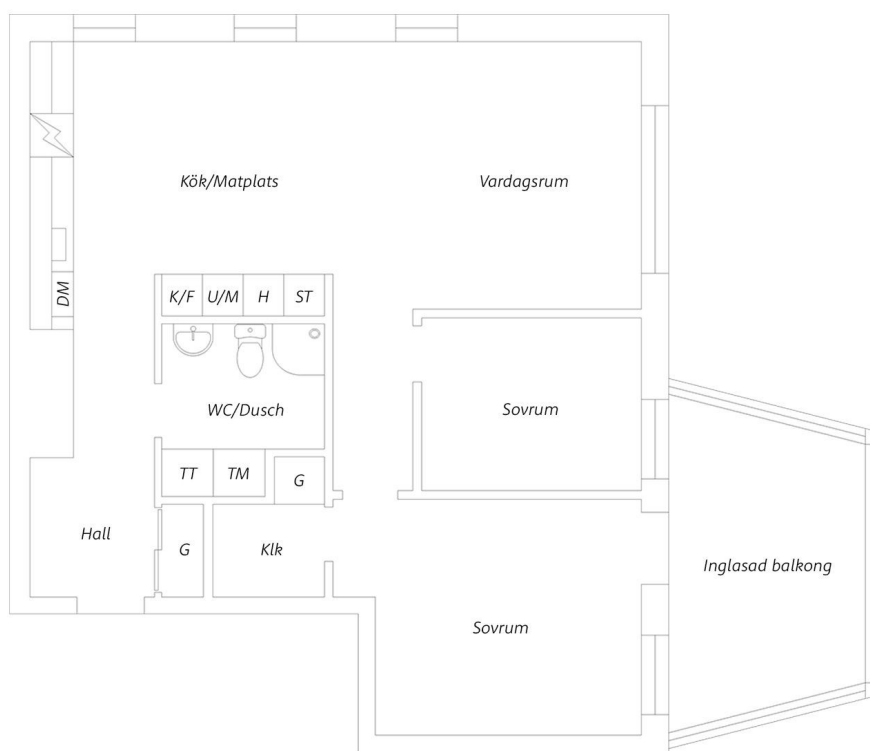




Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

Erik Olsson

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

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 (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 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 frågar 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på 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, 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 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 fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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 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.

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

Erik Olsson



Kyrkängsgatan 8D 50338 Borås mail@erikolsson.se