KELLGRENSGATAN 11A

CENTRUM/DRUVEFORS





CENTRUM/DRUVEFORS

Trivsam och modernt renoverad gavellägenhet i kanonläge på Druvefors!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Balkong med utsikt över innergården
Trivsamt läge på Druvefors
Gavellägenhet
Helkaklat badrum

VÄLKOMMEN TILL KELLGRENSGATAN 11A

Endast två trappor upp finner ni denna välplanerade 3:a om 65 kvm med balkong i förmiddagssol. Att det är en gavellägenhet med fönster i tre väderstreck bjuder inte bara på härligt ljus utan också på trevlig utsikt åt flera håll. Burspråket i sovrummet ger extra charm.

Denna gaveltrea, belägen på andra våningen, erbjuder ett bekvämt och modernt boende med ett stilfullt helkaklat badrum och ett kök som kombinerar tidlös design med praktiska detaljer, inklusive plats för ett köksbord. Njut av avkopplande stunder på balkongen med utsikt över den lugna innergården.

Förvaringsmöjligheterna är generösa, med både matkällare och vindsförråd.

Välskött förening med låg avgift och fin baksida med grillplats och grönska. Föreningen erbjuder även en övernattningslägenhet för gäster.

Druvefors är beläget endast några minuters promenad från stadens puls men även med närhet till parkområden och natur. En bostad, värd att upplevas på plats!

Välkommen att boka in dig på visningen!

Med vänliga hälsningar

Daniela Börjesson



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Daniela Börjesson

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Kellgrensgatan 11A, 50434 Borås
STORLEK:	65 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
ELLER HÖGSTBJUDANDE:	1 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 277 kr/mån I avgiften ingår uppvärmning, vatten, TV (Tele2 TV Bas HD -23 kanaler) och bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 400 kr/år (el: 3 600 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Driftskostnaden varierar beroende av olika avtal, antal boende och varierad användning. Kontakta ditt försäkringsbolag för en exakt försäkringspremie.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	4
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,3333 %, andel av årsavgift 3,3333 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	122 057 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.
VÅNING:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Resedan
NUVARANDE ÄGARE:	Kristin Ljungdahl




















DE SMÅ SYNGER
THE ONE...THE ONLY...
THE FABULOUS...
Walt Disney's
DUMBO












SY DINA
EGNA
KLÄDER


GÖTEBORG
BÄSTKUSTEN

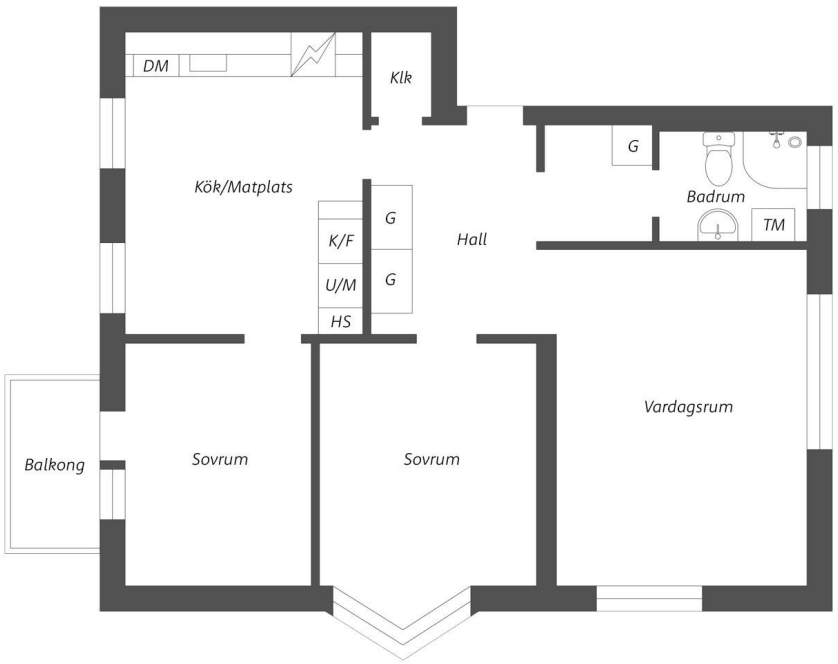








PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

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

RUMSBESKRIVNING

HALL
Rymlig hall med två garderober, avhängning för ytterkläder samt en klädkammare i anslutning. Perfekt för organisering och förvaring!

VARDAGSRUM
Vardagsrummet är luftigt och ljust med stora fönster, ljust målade väggar och parkettgolv. Det finns plats för en soffgrupp och ett matbord om så önskas.

KÖK
Ett modernt kök med släta ljusgrå luckor, svarta detaljer och marmor ovan diskbänken. Utrustat med induktionshäll, kyl/frys, mikro och ugn. Plats för matbord finns.

SOVRUM
Sovrummet har en mönstrad, vacker tapet i dov grön kulör och parkettgolv. Det finns plats för en dubbelsäng samt förvaring, vilket skapar en harmonisk och funktionell miljö.

SOVRUM
Barnrummet har mysig gul tapet, gott om garderobsförvaring, och en utgång till balkongen. Perfekt även som gästrum eller kontor.

BADRUM
Detta moderna helkaklade badrum erbjuder en WC, ett handfat med kommod, ett spegelskåp med förvaring och en dusch. Bekvämlighet i form av tvättmaskin finns även här.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Resedan
BYGGÅR:	1944
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	36
ANTAL LOKALER:	9
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-05-03
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	99 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Resedan bildades 1944. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör Kellgrensgatan 11-15 A-B. Fastigheten genomgick en större ombyggnad 1975 då den ombildades till bostadsrättsförening. Lägenhetsfördelning: 2 rok: 30 st 3 rok: 6 st Totalt: 36 st I föreningen finns samlingslokal som föreningens medlemmar kan låna, tre olika cykelrum där samtliga är låsta. Under sommartid finns det en grillplats med utemöbler på baksidan av huset till föreningens medlemmar. Det finns även hobbyrum, övernattningsrum finns i föreningslokalen. Den är inredd med 2 bäddsoffor, bord, stolar, badrum samt ett renoverat kök. Två tvättstugor finns i källaren, vilket gör det lätt att få en tvättid.
RENOVERINGAR:	90-talet: stambyte (kök och badrum). 2008: byte av tak. 2010: underhåll av balkonger med bland annat byte av balkongskärmar. Markarbeten med byte av motorvärmare och asfaltering. 2012: nyrenoverade trappuppgångar med nya säkerhetsdörrar. 2015: ny tvättstuga. 2016-2017: renovering av föreningslokaler, övernattningslägenhet. 2019: byte av källarfönster och dörrar, dragning av nytt dagvattensystem, omfattande utvändigt underhåll. 2021: stambyte i källaren 2022: OVK-besiktning 2023: relining av huvudstammen i källaren hus nr 11, renovering av källargolv och tvättstuga i hus 15 A-B, byte av entrédörrar i samtliga trapphus - Ny utökad ute belysning har installerats på baksidan.

	Planerade renoveringar/underhåll: - Dra in ny intern el i lägenheterna om ca 2-3 år - Byta elstigare inom 5 år - Relining av huvudavloppsstam i hus 13 och 15 inom 5 år - System för insamling av hushållsavfall är på gång.
PARKERING:	I föreningen finns 20 parkeringsplatser varav 17 av dem är försedda med motorvärmare. Parkeringsplats kan hyras till en kostnad om 125 kr/mån alternativt 200 kr/mån för motorvärmare/strömuttag. Parkeringsplatserna har separat kö och i dagsläget finns det ingen ledig plats enligt ordf. 2025-02-13. Det finns även parkeringsplatser och (eventuellt) garage via hyresbolaget Wilhelm tvärs över gatan. Gå in på https://www.willhem.se/sokparkering/boras/ och sök på Druvefors.
TV OCH BREDBAND:	Bredband(fiber) och TV via Tele2.


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

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. 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.

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 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.

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

Erik Olsson

Kyrkängsgatan 8D 50338 Borås mail@erikolsson.se