

BJÖRCKSGATAN 68A

KÅLLTORP



Erik Olsson



KÅLLTORP

Välplanerad
genomgångstvåa i
grönskande
Kålltorp

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Charmiga brädgolv
Bredband ingår i avgiften
Rymlig klädkammare
Fönster i genomgångsläge

VÄLKOMMEN TILL BJÖRCKSGATAN 68A

Välkomna till den här välplanerade tvåan i mysiga Källtorp. Här charmas vi av tidstypiska attribut såsom brädgolv, spegeldörrar samt en takhöjd över standard som ger hemmet en luftig känsla. Fönster i genomgångsläge fyller hemmet med ljus och det är bra förvaring i en rymlig klädkammare och lägenheten har dessutom två tillhörande förråd. I Källtorp har ni alltid nära till naturen och service med mataffärer, caféer, gym på bekvämt avstånd. På några minuter når ni Härlanda tjärn med badplatser och Delsjön och Skatås motionsområde i anslutning. Närmsta spårvagnshållplats ligger bara ett par minuter från lägenheten och därifrån tar ni er med enkelhet in till centrala Göteborg. Välkomna på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Roland Jiremo

073-373 89 55
roland.jiremo@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Björcksgatan 68A, 41651 Göteborg
STORLEK:	ca 41,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 250 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 648 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och fiberbroadband. Kostnad för hushållsel tillkommer efter individuell mätning och debitering.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 880 kr/år Angivna kostnader är tagna efter schablonbelopp baserat på 1 person. Varav ca 3600kr är el och ca 2280 kr är hemförsäkring. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	80
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,91282 %, andel av årsavgift 0,90845 %
BOSTADENS INDIREKTA	71 201 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 med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt
VÅNING:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 1937
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





HALL

Ljuslaserat brädgolv och målade väggar i vitt. Här finns plats för avhängning. Hallen binder samman samtliga av bostadens rum.

KÖK

Ljuslaserat brädgolv och ljust målade tapeter. Köksinredning i vitt och ovan bänkskivan som är i laminat samt rostfritt stål sitter vitmålat kakel. Köket är utrustat med hällspis, fläkt samt kombinerad kyl/frys. Matplats för ca 4 personer.

VARDAGSRUM

Ljuslaserat brädgolv och målade väggar i vitt. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. Ett stort fönsterparti förser rummet med ljus.

SOVRUM

Ljuslaserat brädgolv och ljust målade tapeter. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang och förvaring sker i en stor klädkammare.

BADRUM

Mörkt klinkergolv och ljust helkaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegel med belysning, dusch med draperi samt handdukstork.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd samt ett vindsförråd.

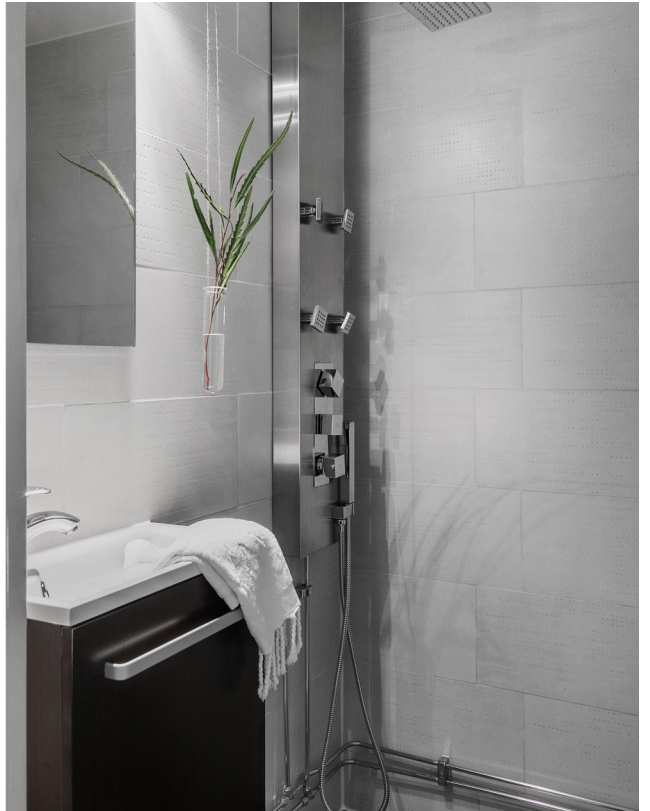






BJÖRCKSGATAN 68A





FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 1937
BYGGÅR:	1937
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	102
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	122 kwh/m ²
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 1937 köpte fastigheten 1937. Till föreningen hör adresserna: Björcksgatan 62 A-E, 64 A-D, 66 A-D och 68 A-D. Föreningens tvättstugor är belägna i källaren till varje hus och varje tvättstuga är utrustad med minst två tvättmaskiner, torktumlare, torkrum och mangel. I två av tvättstugorna finns också tvättmaskin avsedd för mattor. I föreningen finns även cykelrum, pingisrum samt verkstad. bokningsbara genom nyckellås. Föreningen anordnar gemensam vår- och höststädning. Gemensam grönskande gård med utemöbler, grill och gemensamt trädgårdsförråd. Det finns även möjlighet till odlingslotter som är avgiftsfria, kö administreras av styrelsen. 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:	1988 utfördes ett rörstambyte och elstambyte i samtliga kök och badrum byttes ut. Samma år utfördes ett elstambyte i samtliga fastigheter och man gjorde en omläggning av taket. 2005 gjordes en omputsning av fasaden. 2008 utfördes en filminspektion av spillvattenledningarna samma år installerades nya brandvarnare och brandsläckare i alla uppgångar. 2008-2009 sattes det in nya tvättmaskiner på Björcksgatan 62 samt 64-68 2009 spolades samtliga spillvattenledningar. Samma år gjordes en injustering av värmesystemet och det gjordes en upprustning av styrelserummet. 2010 gjordes en omläggning av inkommande vattenledning. 2010-2011 utfördes en relining av spillvattenledningen i bottenplattan. 2011 målades de gula gavlarna. Samma år byttes

portlångsystemen ut till elektroniska tags. En OVK utfördes även detta år.

2012 gjordes lagning, målning samt byte av belysning i källargångar. Samma år gjordes ett byte av fasadbelysningen. 2011-2013 renoverades och målades trappuppgångar/trapphus inklusive byte av golvbeläggning och skärmtak på entrépartier. 2013 installerades en central avgasare för vattenburet värmesystem samt byttes golvbeläggning i trapphus. Samma år byggde föreningen ut samt renoverade ett torkrum i ett av husen.

2014 sattes nya energisnåla lampor upp i allmänna utrymmen inklusive källare och vind.

2017 slutfördes pilotprojektet då 12 nya balkonger byggdes.

2018 rensades ventilationskanalerna.

2019 OVK besiktning godkänd. Byggnation av 40 st balkonger. LED-belysning källare och entréer. Ventilationsåtgärderna gjorda.

2020 reparareades portsystemet. Taket filmades för att se över skicket. Översyn av fläktsystemet gjordes. Ny utebelysning sattes upp.

2021 gjorde föreningen om sin sophantering. Föreningen gick över till och installerade gemensam el. Ny torktumlare installerades i hus 68.

2022 installerades 6 st laddstolpar.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2044.

PARKERING:

I föreningen finns 50 parkeringsplatser som kan hyras varav 6 stycken har tillhörande laddstolpe.

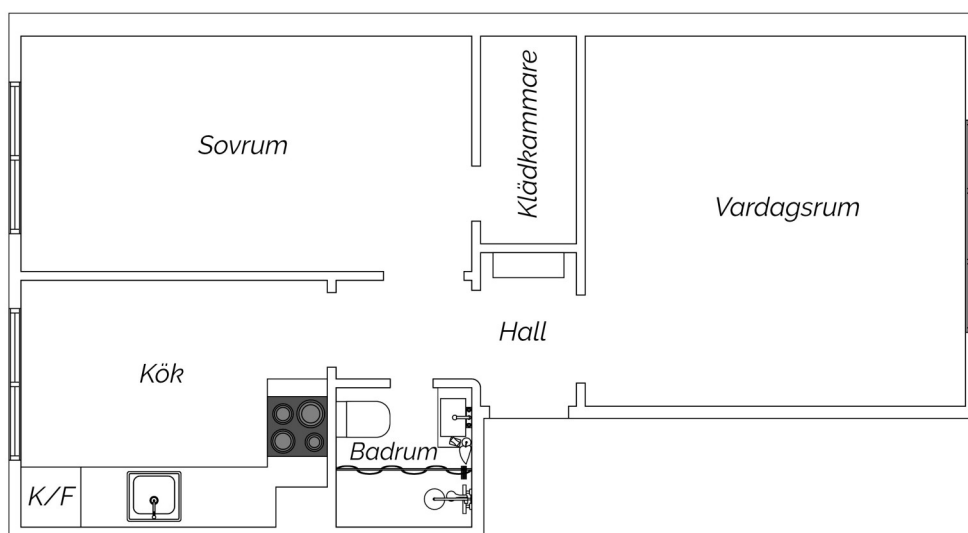
Det råder även fri gatuparkering i området.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV via Tele2 och bredband via Sappa.



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

9 av 10 säljare
rekommenderar
Erik Olsson

MÅKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

Mäklaren ska ta till vara på 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 Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "lägenhet", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

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.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (ähta) 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 ähta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en bostadsrättsförening betraktas som ähta 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

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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.

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) 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 bostadsrätten 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 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 BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten. Även om bostadsrätten 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.

VIKTIG INFORMATION OM KÖP

I den här bostadsbeskrivningen har du kunnat läsa om den bostad du nu varit på visning av. Du har därmed sett ett exempel på hur vi presenterar de bostäder vi förmedlar. Du minskar risken i din bostadsaffär om du förbereder din egen försäljning redan medan du letar ny bostad. Otryggheten att tvingas sälja i en sämre marknad minskar om du kan genomföra din egen försäljning så snabbt som möjligt i samband med att du köpt nytt. Vi har anställda fotografer som är experter på att förmedla det bästa med just din bostad. Vi har ett stort spekulantregister som dagligen uppdateras och matchas mot intressanta bostäder. Detta unika kontaktnät innebär att vi har ett stort försprång när det gäller att locka potentiella köpare till våra visningar. När vi säljer en bostad jobbar vi dessutom enligt vår väl beprövade Erik Olsson-metod, som hjälper dig att få bäst betalt för din bostad.

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. Mäklarfirmataget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset 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 funkalar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Erik Olsson



Odinsgatan 2 41111 Göteborg mail@erikolsson.se