VENNERBERGSPLATSEN 2

NORRMALM





NORRMALM

Ljus tvårummare med generösa ytor på eftertraktat gavelläge.

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Ljust gavelläge
Välplanerade kvadratmeter
Öppna ytor
Spröjsade fönster

VÄLKOMMEN TILL VENNERBERGSPLATSEN 2

I vacker 1920-tals fastighet med grönskande gårdsmiljö har vi nu nöjet att presentera en av föreningens ljuvliga hörnlägenheter. Vi öppnar dörren till en inbjudande tvårummare med enhetligt golv som löper genom samtliga rum. Med ett fint ljusinsläpp från fönster i tre väderstreck och stora öppna ytor skapas en härlig rymd och bostaden upplevs större än sina kvadrat. Kombinationen av svart köksinredning och arbetsbänk i massivt trä ger ett smakfullt intryck och här stoltserar även en platsbyggd kökssoffa som till fördel bjuder på extra förvaringsmöjligheter. Vidare finner vi ett rofyllt sovrum med tillhörande klädkammare och ett stilrent badrum i klassiska färger. För medlemmarna i föreningen finns såväl bastu och avkopplingsdel som gemensamhetslokal för kalasbjudningar att låna. Utanför porten väntar gräsytor med plats för grill- och sittmöjligheter, lusthus för avkoppling och lekplats för barnen. Här bor vi på bra läge med närhet till centrum, Knalleland, Högskolan och fina naturområden kring Kypesjön.
Varmt välkommen att anmäla ditt intresse!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Daniela Börjesson

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Vennerbergsplatsen 2, 50634 Borås
STORLEK:	59 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 095 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 305 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV (grundutbud), bredband och bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 000 kr/år (el: 6 000 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) Observera att kostnaderna är angivna enligt nuvarande ägares avtal och förbrukning och därmed kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	2
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,7341 %, andel av årsavgift 1,7341 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	50 757 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:	BRF MÅRDEN I BORÅS
NUVARANDE ÄGARE:	Adam Karlsson, Mikaela Larsson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse






45


45






MOCCAMASTER
BOSCH


DISK.


MOCCAMASTER
12:02

VENNERBERGSPLATSEN 2















RUMSBESKRIVNING

HALL
Trivsam luftig och möblerbar hall. Från hallen har man direkt access till det ljusa och inbjudande vardagsrummet. Hallen har laminatgolv och vita samt grå väggar.

KÖK
Köksinredning i svartlackerade massiva ekluckor och putsad yta i naturfärg ovan bänkskiva i massiv ek. Köket är utrustat med kyl/frys, spis med glaskeramikhäll och stänkskydd i rostfri plåt, utdragbar kolfilterfläkt samt diskmaskin. Här finns även en platsbyggd soffa med förvaring, spotlights över arbetsbänk och dimbar belysning. Laminatgolv och vita väggar.

VARDAGSRUM
Från hallen har man en fin öppenhet in till vardagsrummet. Här finns fönster på två håll som skänker ett fint ljus in till rummet. Plats finns både för soffa och ett matbord. Laminatgolv och vita väggar.

SOVRUM
Rummet har plats för dubbelsäng med sängbord. Laminatgolv och mossgröna väggar. Ingång till klädkammare inredd med hyllsystem.

BADRUM
Mörkgrå klinker och vitt kakel. Badrummet är inrett med wc, handfat med vit kommod, spegelskåp och dusch. Här finns golvvärme.

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar för närvarande ett källarförråd.

RENOVERINGAR
2017-2018 renoverades kök.
2018 målades samtliga ytskikt och snickerier samt lades nytt golv i hela lägenheten. Samma år sattes ny dörr till klädkammare in.
2024 byggdes platsbyggd kökssoffa och inredning i klädkammare kompletterades.

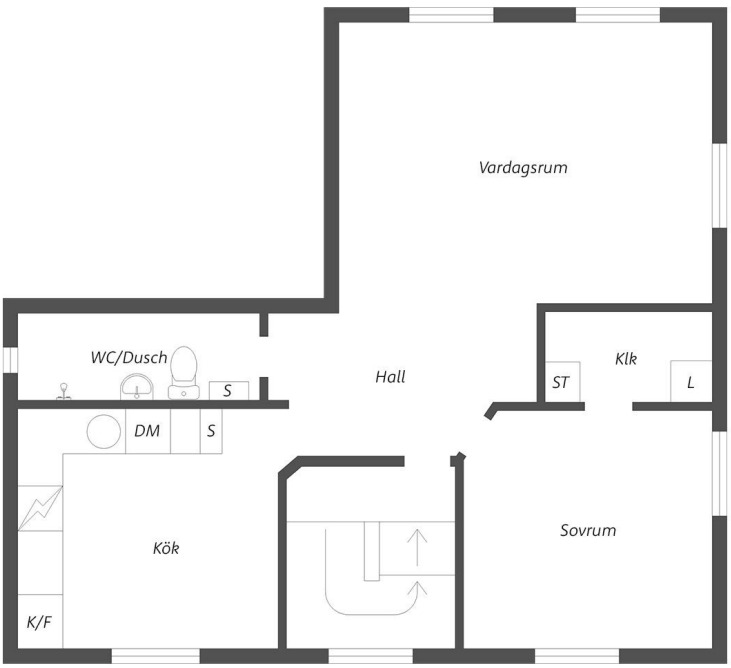

Erik Olsson
9 av 10 säljare
rekommenderar
Erik Olsson

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	BRF MÅRDEN I BORÅS
BYGGÅR:	1924
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	44
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-05-09
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	76 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Mården i Borås äger fastigheten. Till föreningen hör adresserna Wennebergsplatsen 2-10, Stenbocksgatan 13-25 och Viktoriagatan 1-15. Föreningen har beslutat att höja avgiften med 4% 2025-01-01. Föreningens 2 gemensamma tvättstugor är belägna på Stenbocksgatan 17 och Viktoriagatan 3. Tvättstugorna är utrustade med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp och 1 torkrum. I föreningen finns även en fullt utrustad samlingslokal med kök som är belägen på Stenbocksgatan 19 och bastu/relaxavdelning samt bordtennislokal som är belägen på Viktoriagatan 11. Det är kostnadsfritt för medlemmarna att nyttja dessa och bokningslista finns i samlingslokalen. Föreningen har även ett partytält att låna till kalas/mottagningar att ha på innergården. Kvarteret Mården är en idyll mitt i centrala Borås med en härlig grönska bestående av gräsytor, fruktträd och bärbuskar på innergården, lekplats, möjlighet att spela fotboll på grus samt uteplats under tak med grillmöjlighet. Medlemmarna får ha mindre utemöblemang i anslutning till sin ingång/utgång. Husen är numera k-märkta och de boende är måna om grannsämjan bl a genom att de själva delvis tar hand om fastighetsskötsel och förbättringar. Vid några tillfällen per år träffas medlemmarna för trädgårdsarbete och gemensam städning av området. Vid dessa tillfällen brukar det bjudas på enklare mat. Föreningen har även gräsklippnings- och snöskottningsschema för medlemmarna.
RENOVERINGAR:	1995 lades tak om. 2012-2017 renoverades fasader och socklar på samtliga hus. 2020 installerades ny belysning på innergården. 2022 renoverades socklar på samtliga hus, säkerhetsdörrar installerades och trapphus renoverades. Värmesystem sågs över och det sattes ny utrustning på lekplats. 2024 byggdes nya carportar.

	Föreningen planerar att bygga om lusthus på innergården. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. All information gällande föreningen har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.
PARKERING:	I föreningen finns 26 utomhusparkeringsplatser och 20 carportsplatser med elstolpar. Utomhusparkeringsplatserna kan hyras till en kostnad om cirka 400 kr/månad och carportsplats kan hyras till en kostnad om cirka 900 kr/månad. Kösystem tillämpas.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband via ComHem.

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

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

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