

BJÖRCKSGATAN 30C

KÅLLTORP



Erik Olsson



KÅLLTORP

Fyra i två etage om
hela 112 m² i
barnvänliga
Kålltorp!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Etagelägenhet om ca 112 m²
Badrum från 2022 & 2014
Öppna sociala ytor
Boende i två våningar

VÄLKOMMEN TILL BJÖRCKSGATAN 30C

Unikt tillfälle att förvärva denna generösa fyra rum och kök fördelat på två plan om hela 112 m² på våning 3 och 4. Bostaden disponeras som en femma enligt nuvarande planlösning, bostaden är registrerad som 4 rum och kök enligt föreningens lägenhetsförteckning.

Köket är praktiskt med goda arbetsytor i anslutning till vardagsrummet. Bostaden har fyra sovrum där två av dem är av karaktären master bedroom. Badrummen är fräscha och helkaklade, renoverades 2014 och 2022, med badkar eller dusch, WC, golvvärme samt egen tvättutrustning.

Det finns goda möjligheter för den som vill disponera om planritningen och flytta köket till dagens vardagsrum och öppna upp mellan vardagsrum och sovrum 1 för att få en mer öppen planlösning. Klädkammaren mellan köket och vardagsrummet har framdraget för vatten.

I källaren finnes en gemensam tvättstuga, cykelrum och på vinden hittar du ditt generösa förråd som tillhör lägenheten.



Kenneth Fajkowski

Ansvarig mäklare

070-728 00 62



HERMÈS - PARIS

BOSTADEN

ADRESS:	Björcksgatan 30C, 416 52 Göteborg
STORLEK:	112 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	4 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 542 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv samt bredband. ca 8 300 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 3 500 kr/år) I angiven driftskostnad för 3 personer hushåll (2 vuxna, 1 barn) ingår hushållsel ca 4 800 kr/år samt hemförsäkring ca 3 500 kr/år. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	9
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 14,31 %, andel av årsavgift 14,30934 %
BOSTADENS INDIREKTA	498 477 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. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	3 & 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Björcksgatan 30
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



Egen tvättutrustning!
Internet & TV ingår i avgiften
Stort vindsutrymme



















ENTRÉPLAN**HALL**

Parkettgolv och tapetserade samt delvis vitmålade väggar. Här finns plats för avhängning.

KÖK

Parkettgolv och vitmålade väggar samt delvis pärlspont panel. Köksinredning i vitt och ovan arbetsbänken i laminat sitter stänkskydd i ljus i kakel. Köket är utrustat med spis (Husqvarna), diskmaskin (Husqvarna), kombinerad kyl/frys (Bosch) samt fläkt. Plats för matsalsbord för ca 4-6 personer. Inbyggt skafferi/förvaringsskåp.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vitmålade väggar samt delvis tapetserade väggar. Plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. Plats för matsalsbord för ca 4-6 personer.

BADRUM 1

Klinkergolv och helkaklade väggar. Badrummet är utrustat med golvvärme, WC, handfat med kommod, spegel med belysning samt dusch. I taket sitter infällda spotlights.

SOVRUM 1

Parkettgolv och vitmålade väggar. Plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang alternativt plats för säng och ett hemmakontor.

SOVRUM 2

Parkettgolv och tapetserade väggar. Plats för säng med tillhörande möblemang alternativt plats för ett hemmakontor. Inbyggd garderob/förvaring.

KLÄDKAMMARE

Två generösa klädkammare med hyllsystem och plats för avhängning. Klädkammaren intill köket har framdraget för vatten, möjligheter för den som vill disponera om planritningen och flytta köket till dagens vardagsrum och öppna upp mellan vardagsrum och sovrum 1 (vad gäller större förändringar i bostaden skall alltid styrelsen

kontakts för godkännande).

ÖVRE PLAN**HALL**

Plastmatta och målade väggar. Härifrån kan vindsförrådet nås.

SOVRUM 3

Plastmatta och målade väggar. Plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Utrymme för god förvaring.

SOVRUM 4

Plastmatta och målade väggar. Plats för säng, skrivbord med tillhörande möblemang.

BADRUM 2

Klinkergolv och helkaklade väggar. Badrummet är utrustat med badkar, WC, handfat, spegel, belysning, handukstork samt tvättmaskin (Samsung).

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett förråd som är beläget på vinden.

RUMSDISPONERING

4 rum och kök enligt föreningens lägenhetsförteckning, disponeras som 5 rum och kök enligt nuvarande planlösning.

ÖVRIGT

2014 totalrenoverades badrum 1 på entréplan.

2019 installeras ny kyl/frys i köket.

2021 ny diskmaskin installeras i köket.

2022 totalrenoverades badrum på övre plan samt tvättmaskin installerades.

2022 stambyte i köket.

Klädkammaren intill köket har framdraget för vatten (2022), möjligheter för den som vill disponera om planritningen och flytta köket till dagens vardagsrum och öppna upp mellan vardagsrum och sovrum 1. Se alternativ planritning.

FÖRENING:	Brf Björcksgatan 30
BYGGÅR:	1930
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	9
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-09-30
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	87 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Björcksgatan 30 är en äkta bostadsrättsförening och bildades 2004. I föreningen finns 9 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 1 lokal. Till föreningen hör adresserna: Björcksgatan 30 A-C. Föreningen köpte fastigheten 2006 och äger marken. En överlåtelseavgift tas ut om ca 1433 kr (2,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av köpare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om ca 573 kr/pant (1 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2024. Föreningen har en tvättstuga som är belägen på källarplan i uppgång C. Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum och en mangel. I föreningen finns även cykelrum/barnvagnsrum (uppgång B). Gemensam innergård där det finns en uteplats med utemöbler och grill. Föreningen anordnar gemensam vår- och höststädning. Informationen ovan är tagen från styrelsen, årsredovisningen 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:	1985 genomfördes en rörstamrenovering och elstigare byttes. Under samma år lades tak om. 2006 putsades fasad och trappuppgångar målades om. 2010 installerades en ny tvättmaskin i tvättstugan. 2011 installerades en ny tvättmaskin i tvättstugan. 2013 byttes fönster och hänggränsor och stuprör. 2014 utfördes en OVK-besiktning. 2015 underhåll av trappuppgångar - Grovrengöring samt ytbehandling av trappor och övriga golvytor 2016 byte av tak, målning av hela fasaden, uppsättning av snörasskydd, rivning av burspråket intill ingång C, byte av armaturer utomhusbelysning. 2022 byte av föreningens centralfläkt.

2023 föreningen utför dränering runt fastigheten
2024 stambyte (en av sex avloppsstammar) - Södra stammen i
uppgång C

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och
sträcker sig fram till 2023.

PARKERING:

Föreningen förfogar över 4 parkeringsplatser. Plats kan hyras till
en kostnad om ca 460 kr/månad. I dagsläget är det en kö till
samtliga parkeringsplatser.

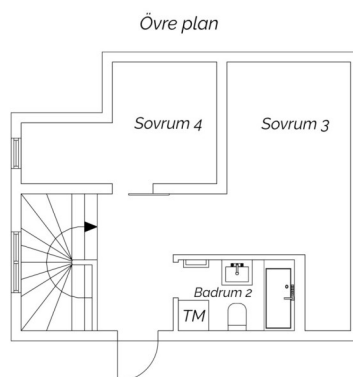
I närområdet råder fri parkering.

TV OCH BREDBAND:

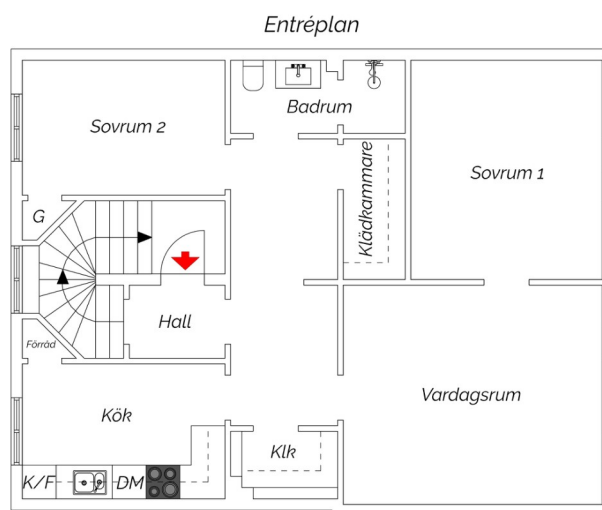
Föreningen är ansluten till kabel-TV och Internet via Tele2 (Fiber).



PLANRITNING



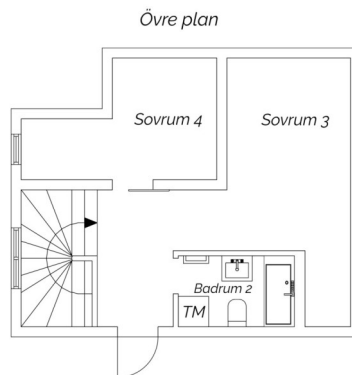
PLANRITNING



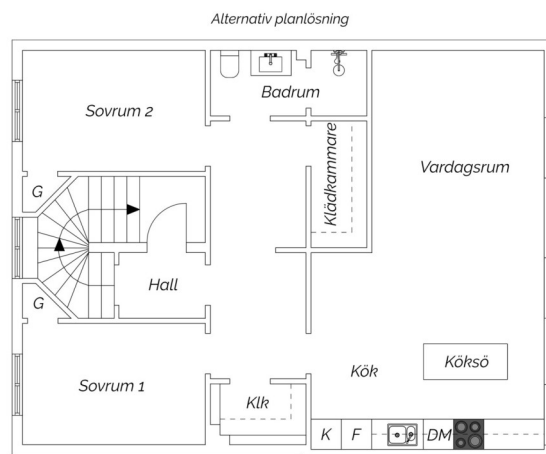
Erik Olsson

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

PLANRITNING



PLANRITNING



Detta är ett förslag på en alternativ planlösning för att öka bostadens möjligheter.
Ansvarig måttläsare och säljare kan inte garantera att förslaget är genomförbart tekniskt och
ekonomiskt eller att det kommer att godkännas av försäkringen.

Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 (äкта) 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 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 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 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



Odinsgatan 2 41111 Göteborg mail@erikolsson.se