KVILLEBÄCKEN

# BORSTBINDAREGATAN 1




Erik Olsson



KVILLEBÄCKEN

# Ljus och trivsam tvåa med söderbalkong - vån 6 av 8!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Våning 6 av 8 med hiss
Rymlig balkong
Social & öppen planlösning
Bra förvaring

# VÄLKOMMEN TILL BORSTBINDAREGATAN 1

Välkommen till en rymlig tvåa på sjätte våningen i Kvillebäcken med balkong i söderläge. Balkongen har plats för både sittgrupp och matgrupp och bjuder på sol under stora delar av dagen. Invändigt erbjuds generösa ytor i vardagsrum och sovrum samt ett kök med laminatinredning, bänkskiva i komposit och full maskinell utrustning. Hallen har tre garderober och badrummet är helkaklat med elektrisk golvvärme, dusch med glasdörrar och egen tvättutrustning. Hiss finns i huset och till lägenheten hör ett källarförråd.
Föreningen har en fantastisk takterrass om ca 400 kvm där du kan njuta av härliga grillkvällar med vännerna och blicka ut över stadens takåsar. I föreningen finns även gästlägenhet. Direkt utanför hemmet har du mataffär, apotek samt gym i Glasiären och runt hörnet ett gediget shoppingutbud på Backaplan. Från Hjalmar Brantingsplatsen når du snabbt övriga Göteborg på ca 6 minuter till Nordstan med spårvagn eller buss. Området erbjuder även ett stort utbud av trevliga restauranger och grönområden att strosa i.




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Frida Dexell*

073-400 98 16
frida.dexell@erikolsson.se


Erik Olsson

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Borstbindaregatan 1, 417 22 Göteborg |
| **STORLEK:** | 57 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 2 rum och kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **UTGÅNGSPRIS:** | 2 650 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 4 574 kr/mån<br>I avgiften ingår värme, kallvatten, digital-TV (kanalpaket Lagom), bredband (500/500 Mbit/s), IP-telefoni (ej samtalskostnad) samt bostadsrättstillägg. Kostnad för varmvatten tillkommer och debiteras efter faktisk förbrukning. |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 9 240 kr/år (el: 4 800 kr/år, va: 2 640 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år)<br>Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende. |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 11504 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 1,25187 %, andel av årsavgift 1,19149 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 617 437 kr<br>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:** | 6 av 7 |
| **HISS:** | Ja |
| **FÖRENING:** | Brf Klätterträdet |
| **NUVARANDE ÄGARE:** | Sara Kempe |
| **TILLTRÄDE:** | Enligt överenskommelse |












GINGHAM NO. 1
















GINGHAM NO. 1








SIEMENS
SIEMENS



# RUMSBESKRIVNING

**HALL**
Parkettgolv och ljust målade väggar. Här finns plats för avhängning av ytterkläder samt förvaring i tre garderober. Lägenheten är utrustad med säkerhetsdörr.

**KÖK**
Parkettgolv och ljust målade väggar. Köksinredning med vita luckor i MDF med laminatytor och ovanför köksbänken i komposit sitter vitt kakel som stänkskydd. Den maskinella utrustningen består av spis med ugn, inbyggd mikro, köksfläkt, diskmaskin samt kombinerad kyl/frys. Samtliga vitvaror är av fabrikat Siemens. Spotlights under överskåpen ger ett bra arbetsljus. Plats för matbord med ca 4 sittplatser.

**VARDAGSRUM**
Parkettgolv och ljust målade väggar. Här ryms en soffgrupp med tillhörande möblemang. Utgång till balkong.

**BALKONG**
Balkong i söderläge med plats för både sittgrupp och matbord.

**SOVRUM**
Parkettgolv och ljust målade väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Förvaring i en garderob.

**BADRUM**
Klinkergolv och helkaklade väggar. Badrummet är inrett med WC, handfat med kommod, spegel, dusch med glasdörrar samt handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare finns i badrummet. Infälld spotbelysning i taket.

**FÖRRÅD**
Till lägenheten hör ett källarförråd.

**RENOVERINGAR**
2018 byttes blandare och diskho, och bänkskivan ersattes med komposit.

## FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | Brf Klätterträdet |
| **BYGGÅR:** | 2015 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Ja |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |
| **VENTILATION:** | FTX |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 81 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 480 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 592 kr |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2019-10-18 |
| **ENERGIKLASS:** | C |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 85 (kWh/kvm och år) |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | Brf Klätterträdet. Föreningen köpte fastigheten 2015. Till föreningen hör adresserna Borstbindaregatan 1 och 3.<br>I föreningen finns cykel - och barnvagnsrum samt en gemensamhetslokal/gästlägenhet. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egen tvättutrustning.<br>Gemensam innergård och en stor grönskande takterrass på 400 kvm med grillar, pentry, solstolar, toalett, ett inglasat uterum med infravärme och möbler.<br>Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kvillebäckens Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 3,4 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning. Det är också de som har hand om områdets gemensamma återvinningsrum som finns i byggnaden på Borstbindaregatan 2.<br>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. Senaste kontroll utfördes 2026-09-08. |
| **RENOVERINGAR:** | 2017 installerades kameraövervakning i garaget och en 2-års garantibesiktning utfördes.<br>2018 erhöll föreningen bygglov för inglasning av balkonger. Inglasning av balkonger etapp ett utfördes och bekostades av de medlemmar som beställt. En underhållsplan togs även fram.<br>2019 färdigställdes den i nuläget sista etappen av balkonginglasning som bekostades av de medlemmar som beställt detta. Även en energibesiktning utfördes, OVK, injustering av ventilationen samt en energideklaration över fastigheten togs fram.<br>2020 utfördes 5-års besiktning. Underhållsspolning av avloppet för samtliga lägenheter samt värme och ventilationen kollades.<br>2021 samtliga anmärkningar från 5-årsbesiktningen åtgärdades. Pollar på takterrassen byttes. |

2022 installerades 5 laddstolpar i garaget.
2023 gjordes en rensning av värmesystemet.
2025 Ny underhållsplan framtagen
Under september görs en obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

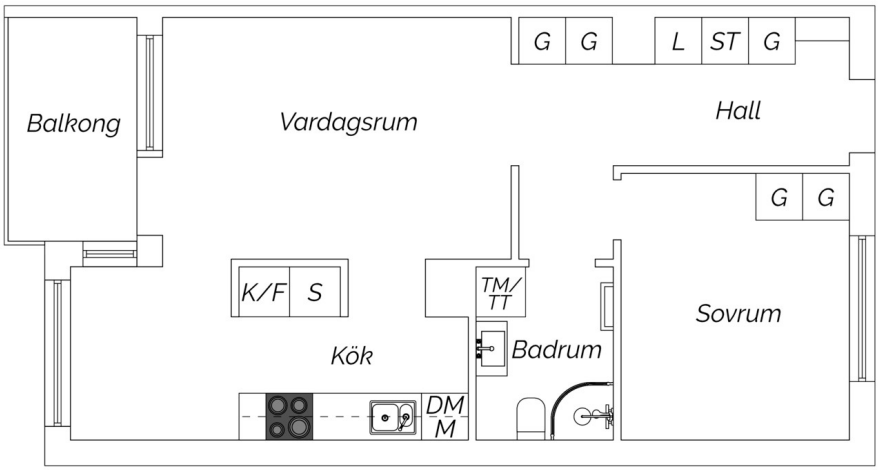
**PARKERING:**

Föreningen förfogar över 36 st garageplatser varav 5 är försedda med laddstolpe. Plats kan hyras till en kostnad om ca 1050 kr/mån respektive ca 1150 kr/mån, beroende på platsens storlek. Laddplats kan hyras till en kostnad om ca 1250 kr/månad + elförbrukning. I dagsläget är det 2 personer i kö (2026-09-08). Föreningen förfogar dessutom över 1 MC-plats med separat kö. Plats kan hyras till en kostnad om ca 315 kr/mån. MC-platsen är ledig (2026-06-30).
Det finns en sms-gästparkering i garaget, den är även elladdplats. Notera att vid nyttjande av laddning, betalas även avgift för sms parkeringen.
Via Ivar Kjellberg Fastighets AB finns möjlighet att registrera sig som sökande och hyra garageplats på Rundbäcksgatan 10 samt Solventilsgatan 8 till en kostnad om ca 1 194 kr/mån. För att registrera sig samt vidare information och aktuell tillgång, vänligen ring 031-744 84 84 eller gå in på deras websida: https://bostad.kjellberg.se/ledigt/bilplats.
I P-hus Kvilletorget kan man hyra parkering. För priser och tillgång se www.parkeringgoteborg.se.

**TV OCH BREDBAND:**

Föreningen är ansluten till digital-TV, Internet och IP-telefoni via Telia Triple Play (fiber-LAN).

# PLANRITNING




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




# Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

# 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. 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.

**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.

**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.

**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

**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 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.

Engelbrektsgatan 71  41252 Göteborg  077 155 10 00  mail@erikolsson.se