

KELLGRENSGATAN 23A

DRUVEFORS



Erik Olsson



DRUVEFORS

Rymlig och stilren
fyrarummare med
öppen planlösning
och en riktig WOW-
balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Centralt läge
Öppen planlösning
Stilren interiör
Inglasad balkong om hela 23 kvm i söderläge

VÄLKOMMEN TILL KELLGRENSGATAN 23A

Upplev en exklusiv och välplanerad fyrarummare belägen i hjärtat av Borås city-kärna, Druvefors. Med sina 99 kvadratmeter och belägen på våning 7 av 11, erbjuder lägenheten en fantastisk utsikt över stadens charmiga landskap.

Inuti bostaden möts du av en stilfull hall med praktiska garderober och ett elegant klinkergolv som sedan övergår till mörk parkett i resterande rum. Köket med de vita skåpsluckorna, rostfria vitvaror och en köksö skapar en social förlängning mot vardagsrummet. Tre välplanerade sovrum inkluderar ett generöst master bedroom med god förvaring.

Det stilrena (och stora) badrummet erbjuder avkopplande stunder med dusch bakom glasdörr och praktisk tvättavdelning. För dina gäster finns en smidig gästtoalett. Sist men inte minst, väntar en fantastisk inglasad balkong om hela 23 kvm. Här får såväl soffgrupp som matsalsbord plats. Pricken över iet är söderläget och enastående utsikt!

På eftertraktade Druvefors bor du i förstklassigt läge en kort promenad in till stadskärnan och en lika kort promenad åt andra hållet tar dig till skog och promenadstråk.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Daniela Börjesson

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Kellgrensgatan 23A, 50434 BORÅS
STORLEK:	99 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 503 kr/mån I avgiften ingår värme, grundutbud TV, bredband samt bostadsrättstillägg. Hushållsel, varm- och kallvatten har en separat mätning där bostadsrättsinnehavaren debiteras varje månad för den egna förbrukningen.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 950 kr/år (el: 3 228 kr/år, va: 5 124 kr/år, försäkring: 1 598 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende. Föreningen har ett kollektivt elavtal vilket brukar vara förmånligt. Du kan själv styra kostnaden för el samt vatten baserat på din användning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	10708
LÄGENHETSNR SKV:	1403
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,57712 %, andel av årsavgift 2,58 %
BOSTADENS INDIREKTA	1 400 200 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:	7 av 11
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Stallbacken 1
NUVARANDE ÄGARE:	Michael Engerstad, Mona Lorentzson



























HALL

En rymlig hall med vita väggar möter ett klinkergolv. Flera garderober erbjuder gott om förvaring, och till höger om dörren finns utrymme för ytterkläder, här har säljaren målat en fondvägg i grått som snyggt bryter av. Golvet övergår i mörk parkett som är genomgående i resten av bostaden.

SOVRUM 1

Sovrum 1 nås från hallen och har vita väggar och mörk parkett. Det är lagom stort för att användas som gästrum, barnrum eller kontor. Här ryms skrivbord, säng och förvaring.

KÖK

Ett stilrent kök med vita skåpsluckor och mörk bänkskiva. Vitvaror i rostfritt och en köksö som avgränsar mellan matplats och vardagsrum som ger både extra sittplats, trevlig social öppenhet och extra förvaring. Kyl och frys i fullhöjd. Integrerad ugn, micro och diskmaskin ger ett stilrent och exklusivt intryck.

VARDAGSRUM

Vardagsrummet har öppen planlösning mot köket och är rymligt nog för soffgrupp, matsalsbord och tv-bänk. Med fönster i två väderstreck erbjuds såväl trevligt ljusinsläpp som en fantastisk utsikt!

INGLASAD BALKONG

Från kök och vardagsrum når ni ut till bostadens inglasade balkong. Här väntar en enastående balkong om hela 23 kvm med skjutbara fönster. Balkongen vetter åt söder vilket ger sol större delen av dagen. Här går att inreda som ett extra sällskapsrum med soffgrupp och matsalsbord. Utan infravärme kan du nyttja rummet iallafall från mars till oktober. På golvet ligger laminat i klinkerimitation. Utsikten är enastående och du får ett insynsskyddat trevligt läge på din balkong!

SOVRUM 2

Sovrum 2 är mångsidigt och kan anpassas som barnrum, gästrum eller arbetsrum, beroende på dina behov. Idag är rummet inrett som kontor och här finns en platsbyggd garderob samt en extra bred pax-garderob som säljaren tacksamt planerar att lämna kvar.

MASTER BEDROOM

Master bedroom är väl tilltaget och rymmer en dubbelsäng med tillhörande sängbord. Här erbjuds gott om förvaring med flera garderober.

BADRUM

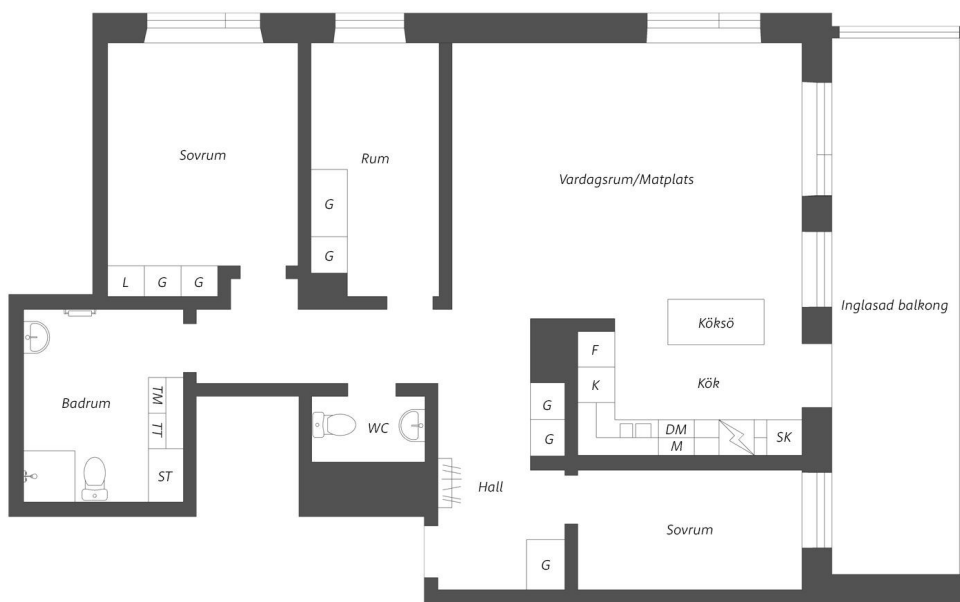
Här snackar vi badrum av god storlek! Badrummet har vitt kakel och mörkt klinker med golvvärme. Dusch med vikbara glasväggar, WC, kommod, spegel och handdukstork. Praktisk tvättavdelning under arbetsbänk med tvättmaskin och torktumlare och förvaring ovan.

GÄSTTOALETT

Gästtoaletten har vitmålade väggar, mörkt klinkergolv och är utrustad med WC samt ett handfat. Välkommen att trivas!

FÖRENING:	Brf Stallbacken 1
BYGGÅR:	2018
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Värmepump-frånluft (el) och fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning
ANTAL LÄGENHETER:	59
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-12-18
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	42 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Stallbacken 1 bildades 2015. Till föreningen hör Kellgrensgatan 23A. I huset finns föreningslokal med bastu och dusch samt pentry och övernattningsdel. Belägna på vån. -1. Ett förvaringsrum på våning -4 där det finns förvaring för barnvagnar, rullstolar och cyklar. Övrig cykelparkering sker i cykelrummet på -4 eller på garageplan -3 eller -4 eller utanför huvudentrén.
RENOVERINGAR:	Då fastigheten är nybyggd är inga renoveringar utförda eller planerade.
PARKERING:	I föreningen finns 39 garageplatser som kan hyras till en kostnad om 835 kr/månad alternativt 12 platser med laddplats som kan hyras till en kostnad om 985 kr/månad + förbrukad el. Det finns även 6 parkeringsplatser utomhus som kan hyras till en kostnad om 395 kr/månad. För närvarande är det 2 personer i kö för en parkering/garage-plats enligt kontakt med styrelsen 2024-11-05. Föreningen är ansluten till basutbud Telia Triple Play med TV-paket Lagomsamt samt bredband (fiber 250/250 Mbit/s) och IP-telefoni via Telia.
TV OCH BREDBAND:	

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

Erik Olsson

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



Erik Olsson

9 av 10 säljare
rekommenderar
Erik Olsson

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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 frågar 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.

VIKTIG INFORMATION

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

Erik Olsson



Kyrkängsgatan 8D 50338 Borås mail@erikolsson.se