



Erik Olsson



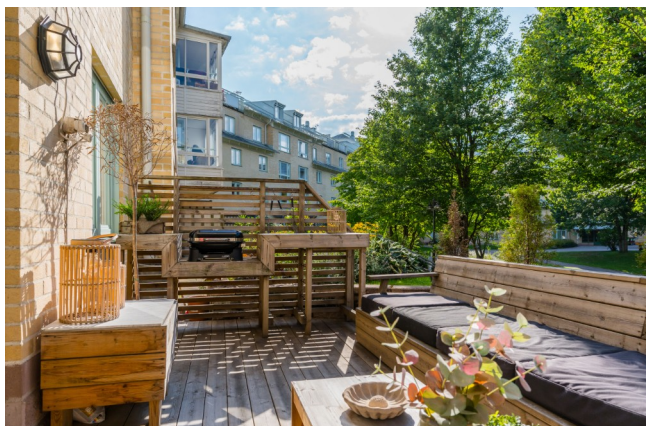
CENTRUM

Toppmodern minitvåa med stor uteplats!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Platsbyggd utemöbel ingår
Toppmodern lägenhet
Ljus, öppen planlösning
Stor uteplats

VÄLKOMMEN TILL JÄRNVÄGSGATAN 23

Denna toppmoderna lägenhet lockar med sin ljusa och öppna planlösning. Här erbjuds en stor uteplats och den platsbyggda utemöbeln inkluderas.

Badrummet är helkaklat och utrustat med både tvättmaskin och torktumlare, vilket ger en bekväm och praktisk vardag. Lägenheten är belägen på markplan.

Med sitt centrala läge nära högskolan erbjuder denna bostad närhet till allt man kan önska sig. Här finns även en stor gemensam innergård.

Denna lägenhet är perfekt för dig som värdesätter modernitet, bekvämlighet och närheten till allt som staden har att erbjuda. Missa inte chansen att bli ägare till denna fantastiska bostad!

Välkommen med din intresseanmälan!

Med vänliga hälsningar

Daniela Börjesson



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Daniela Börjesson

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Järnväggsgatan 23, 50332 Borås
STORLEK:	42,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1,5 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 956 kr/mån Inkl: Vatten, bostadsrättstillägg och sophantering. Tillkommer gör kostnad för TV/bredband och värmeavgift så total månadsavgift blir därför 4 439 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 660 kr/år (el: 3 000 kr/år, försäkring: 1 660 kr/år) Driftskostnaden varierar beroende av antal boende, olika avtal och användning. Kontakta ditt försäkringsbolag för en exakt försäkringspremie.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	48
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,02978 %, andel av årsavgift 1,05498 %
BOSTADENS INDIREKTA	316 661 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.
VÅNING:	1 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Riksbyggen Brf Vargen
NUVARANDE ÄGARE:	Adam Frick
TILLTRÄDE:	Snabbt tillträde möjligt.



















HALL

Hall med plats för avhängning till höger. Gråmålade väggar och inmålade garderober i samma färg. Enhetlig ljus parkett genomgående i hela lägenheten.

BADRUN

Badrummet är helkaklat och stort. Här finns dusch, WC, kommod, spegelskåp och ytterligare förvaringsskåp. Golvet är mörkgrått och på väggarna sitter vitt kakel med mörk fog vilket ger en industriell touch. Bakom en gardin står en tvättpelare med tvättmaskin och torktumlare. Allt för att bidra till en smidig vardag.

KÖK

Köket är vitt och modernt. Smart planlösning med köket i vinkel samt extra förvaring och bänkyta med köksön som skärmar av mot resten av vardagsrummet. Annars ligger kök, matplats och vardagsrum i öppen planlösning vilket gör att utrymmet känns luftigt. Spis med inbyggd ugn och frihängande fläkt, kyl/frys och diskmaskin. Praktiskt planerat kök. Intill köksön har säljaren möblerat med ett runt bord för 4 personer.

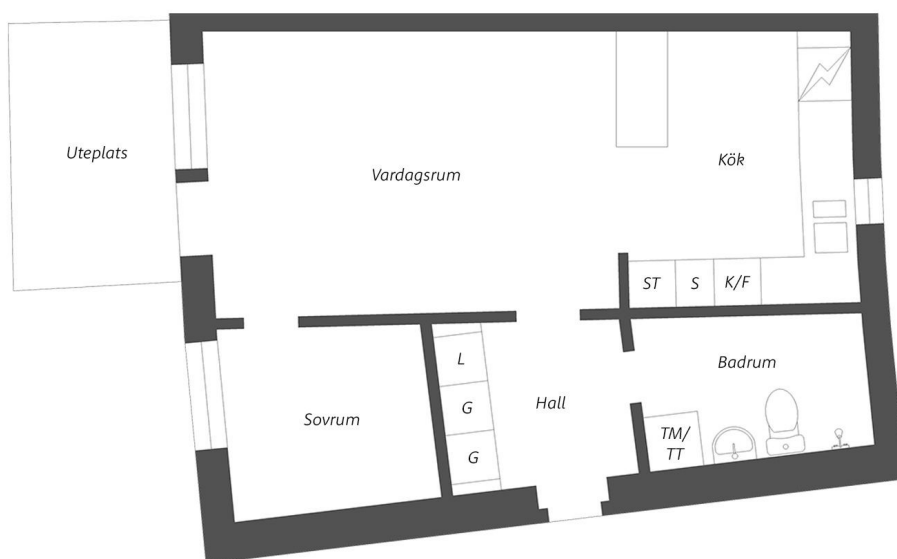
VARDAGSRUM

Vidare finner ni plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. På väggen tvn hänger har säljaren satt upp akustiskpanel. Trevligt ljusinsläpp från fönster. Härifrån nå ni bostadens uteplats mot innergården. Lugnt och lummigt läge. Möblerna på uteplatsen är platsbyggda och blir kvar vid försäljning. Här kommer solen efter lunch och beroende på årstid och löv på träden så har du gott om sol!

SOVALKOV

Innanför akustikpanelen finner ni ett mindre sovrum. Här finns fönster också ut mot innergården. Säljaren har möblerat med en 140 säng och skrivbord. Går att få till ytterligare förvaring här om så önskas. Skönt att kunna skärma av sovdelen i en kvadratoptimerad bostad. Välkommen att trivas!

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

Erik Olsson

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

FÖRENING:	Riksbyggen Brf Vargen
BYGGÅR:	1991
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX- mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning
ANTAL LÄGENHETER:	70
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-03-03
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	94 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen äger fastigheterna Vargen 10 & 16 i Borås Stad. På fastigheten finns 2 byggnader med 70 lägenheter samt 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Kungsgatan 5 och Järnvägsgatan 15-25 i Borås. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas av föreningen till föreningens medlemmar. Trippelglas i fönster som helt stänger ute ljud från väg. Tjocka väggar i tegel som minimerar lyhördhet från grannar.
RENOVERINGAR:	Utförda: 2011-2012 Takrenovering 2015-2016 Hiss Kungsgatan 5 2016-2017 & 2018-2019 Ventilation 2019-2020 Installationer Hissar 2019-2020 Markytor 2020-2021 Målning trapphus, byte av belysning 2020-2021 Utbyggnad passersystem 2020-2021 Iordningställande av lekplats Planerade: 2023-2024 Renovering av 6 hissar 2023-2024 Byte till säkerhetsdörr 2025-2027 Omläggning asfalt 2025-2027 Byta ut maskiner i tvättstuga 2030 Takrenovering 2035 Fasad 2050 Stambyte 2050 Balkongrenovering
PARKERING:	Föreningen har varmgarage under huset med 31 platser för 750kr/mån samt 25 parkeringsplatser för 350kr/mån på gården. Kösystem tillämpas. Elbilsparkering finns i garaget där el ingår till en fast månadsavgift. 1225kr/mån.

TV OCH BREDBAND:

Det finns även Kommunala parkeringsplatser vid bla Högskolan och Kungsbron.

I månadsavgiften ingår 100/100 Mbit/s fiberanslutning från Telia samt kabel-TV (basutbud).



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 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