SJÖBO

# BJÖRKHEMSGATAN 15





SJÖBO

# Välplanerad lägenhet med inglasad balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Inglasad balkong
Gavellägenhet
Går att göra om till trea
Bra förvaring

# VÄLKOMMEN TILL BJÖRKHEMSGATAN 15

Varmt välkommen till denna stora tvårummare i populärt gavelläge. Njut av eftermiddags- och kvällssolen på den härligt inglasade balkongen. Lägenheten är ljus och här finns det gott om förvaringsmöjligheter. Lägenhetens planlösning gör det enkelt att få till ett extra sovrum om du som köpare önskar en trea.
Trivsam förening med flertalet uteplatser, lekplatser och naturområden. En kort promenad bort ligger Sjöbo torg med busshållsplats, matbutik, pizzerior m.m. Från Björkhemsgatan når du närmst naturområdet kring Kypesjön.
Välkommen med din intresseanmälan!
Med vänliga hälsningar
Moa Hallabro
0739840178




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Moa Hallabro*

073-984 01 78
moa.hallabro@erikolsson.se


Erik Olsson

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Björkhemsgatan 15, 50646 BORÅS |
| **STORLEK:** | 69 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 2 rum och Kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **FÖRESLAGEN BUDSTART:** | 895 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 4 776 kr/mån<br>Inkl: Värme, vatten, grundutbud TV, bredband och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt balkongtillägg om 400 kr/ månaden tillkommer. Total månadsavgift blir därför 5 176 kr/ mån. |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 7 560 kr/år (el: 5 160 kr/år, försäkring: 2 400 kr/år)<br>Försäkringspremien varierar, vänligen kontakta ditt försäkringsbolag för exakta siffror. Driftskostnaden är rörlig och ändras beroende av användning, antal boende och olika avtal. |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 40 |
| **LÄGENHETSNR SKV:** | 1003 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 0,79845 %, andel av årsavgift 0,60794 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 334 474 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. |
| **VÅNING:** | 1 av 3 |
| **HISS:** | Nej |
| **FÖRENING:** | Brf Grynskivlingen Nr 3 |
| **NUVARANDE ÄGARE:** | Bo Håkan Eilert Andersson |





BJÖRKHEMSGATAN 15















BJÖRKHEMSGATAN 15





RUMSBESKRIVNING

**KÖK**
Köket består av schackrutigt golv i neutrala toner, ljusa väggar. Fönster i vinkel där ljusinsläpp kommer från två väderstreck. Köksluckorna är vita med silvriga handtag. Här finns det gott om förvaringsmöjligheter. Stor diskbänk med dubbla vaskar, glaskeramikhäll samt delad kyl/frys.

**INGLASAD BALKONG**
Den inglasade balkongen blir som ett extra rum under den varmare delen av året. Här kan du njuta av eftermiddag- samt kvällssolen.

**BADRUM**
Badrummet består av ljust kakel på väggarna, fönster för chans till vädring. Duschen är rymlig med skjutdörr för att kunna stänga om sig. Vit kommod med förvaringsmöjlighet samt toastol med vitt porslin. Spegelskåp med plats till förvaring.

**HALL**
Hallen är stor och här finns plats för förvaringsmöjligheter. Vita väggar och det genomgående golvet.

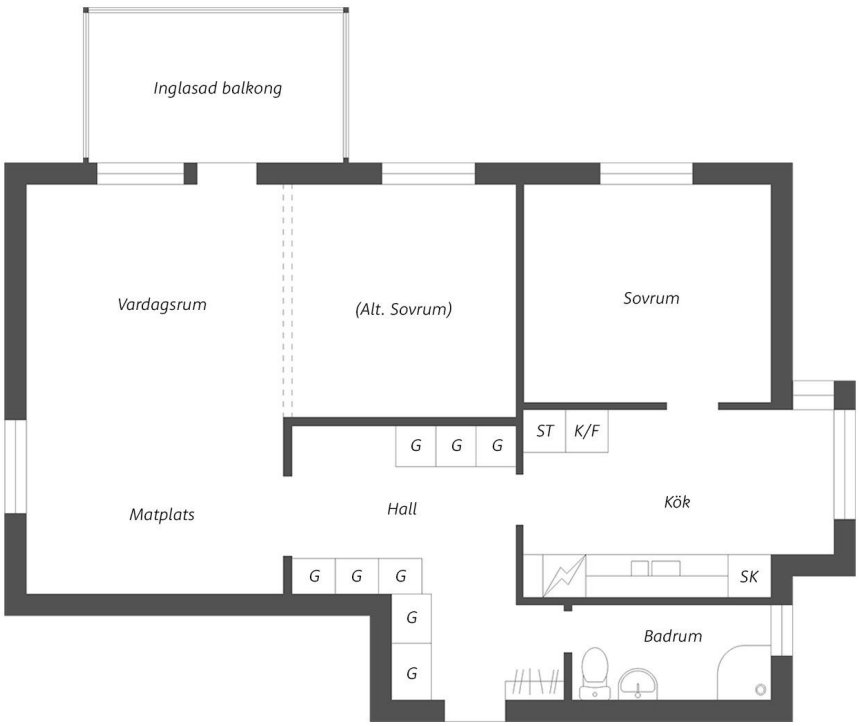
**VARDAGSRUM**
Vardagsrummet har en stor potential och går att forma utefter de behov som finns. Här går det att skärma av och skapa ett ytterligare rum, så att bostaden istället blir en tre rummare. Alternativt använda sig av platsen till en matsal som hänger ihop med vardagsrummet. Väggarna är vita med det genomgående golvet som löper genom lägenheten.

**SOVRUM**
Sovrummet är rymligt. Här finns plats för både förvaring, säng samt skrivbord.

## FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | Brf Grynskivlingen Nr 3 |
| **BYGGÅR:** | 1954 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Ja |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |
| **VENTILATION:** | Mekanisk (endast frånluft) |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 175 |
| **ANTAL LOKALER:** | 5 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 470 kr (betalas av Säljare) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 588 kr |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2021-03-01 |
| **ENERGIKLASS:** | F |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 143 (kWh/kvm och år) |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | Brf Grynskivlingen nr 3 bildades 1945.<br>Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.<br>Vid större renoveringar skall styrelsen kontaktas. Så som t.ex. rivning av väggar, el, vatten samt renoveringar bullrande karaktär.<br>Mer information om föreningen finns på deras hemsida: https://grynskivlingen.se/ |
| **RENOVERINGAR:** | 1993-94 stamrenovering, ombyggnad av kök och badrum.<br>1997-98 balkongreparationer, garageportar iordningställdes<br>2016/17 inglasning av balkonger |
| **PARKERING:** | Utomhusparkering utan el-stolpe kostar 100 kr/månad.<br>Utomhusparkering med el-stolpe kostar 150 kr/månad.<br>Utomhusparkering med ladd-stolpe kostar 350 kr/månad. exkl. elförbrukning.<br>Garage finns, kostar 400 kr/månad.<br>Kösystem tillämpas.<br>Det finns även gatuparkering som är fritt upp till 24 timmar. |
| **TV OCH BREDBAND:** | Digital-TV basutbud från Tele2, Bredband från A3 (tillgång till bredband via fiber i 100/100 Mbit/s). |

# PLANRITNING




*Viss avvikelse kan förekomma*

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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

# 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