

BJÖRKHEMSGATAN 11

SJÖBO



Erik Olsson



SJÖBO

Välplanerad
enrummare med
stor inglasad
balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Inglasad balkong
Rymligt kök
Trivsamt lägenhet
Kort promenadväg till populära Almenäs badplats och Kypesjön

VÄLKOMMEN TILL BJÖRKHEMSGATAN 11

Tillträde omgående är möjligt!

Välkomna två trappor upp till denna välplanerade enrummare med stor inglasad balkong i söderläge. Entréhall med plats för avhängning av ytterkläder och förvaringsmöjligheter i form av garderober. Rymligt kök i vinkel med mycket förvaring och plats för matbord finns. Badrummet erbjuder dusch, handfat, spegelskåp och WC. Vardagsrummet rymmer både säng, soffa, skrivbord och tv-möbel. Inred efter eget behov och önskemål. Bostadens största plus är den inglasade balkongen, som under en stor del av året blir som ett extra rum. Hyfsat insynsskyddat och i söderläge vilket ger dig sol större delen av dagen. Genomgående trivsamt lägenhet som passar en äldre lika bra som en studerande, eller varför inte som första bostad. Till bostaden hör ett stort vindsförråd. Tvättstuga och cykelförråd finner ni i källaren. Bostaden är belägen i lugnt och fint område på Sjöbo, med gångavstånd till Sjöbo torg där mataffär, apotek, pizzeria, vårdcentral och servicebutik finns. Dessutom kort promenadväg till populära Almenäs badplats och Kypesjön med Kypegårdens alla faciliteter som vedeldad bastu, café och träningsmöjligheter.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Daniela Börjesson

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Björkhemsgatan 11, 50646 BORÅS
STORLEK:	37 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	575 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 871 kr/mån Värme, vatten, grundutbud TV, bredband och bostadsrättstillägg. Ett tillägg om 400 kr i månaden tillkommer för inglasning av balkong. Total månadsavgift blir därför 3 271 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 540 kr/år (el: 2 100 kr/år, försäkring: 1 440 kr/år) Försäkringspremien varierar, vänligen kontakta ditt försäkringsbolag för exakta siffror. Driftskostnaden är rörlig och ändras beroende av användning, antal boende och olika avtal.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	42
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,38309 %
BOSTADENS INDIREKTA	167 407 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 inte pantsatt
VÅNING:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Grynskivlingen Nr 3
NUVARANDE ÄGARE:	Daniel Steinert



HALL

Plats för avhängning till höger. Från hallen når du badrum, kök och vardagsrum. I hallen finner du flertalet garderober till förvaring.

KÖK

Kök i vinkel med gott om förvaringsmöjligheter. Ordentlig diskbänk i rostfritt och stänkskydd i form av vitt kakel. Här går att inreda med köksbord för 4 personer intill fönstret.

VARDAGSRUM

Vardagsrum och sovrum i ett, här får både säng, soffa och skrivbord plats. Inred efter eget önskemål. Önskas det skärma av mot sängen går det smidigt att hänga upp en gardin. Även extra garderober eller byrå får plats. Lägenheten känns verkligen större än vad kvadratmetern säger.

INGLASAD BALKONG

Som en förlängning av vardagsrummet finner ni denna rymliga, inglasade balkong i söderläge. Här lyser solen större delen av dagen. Insynsskyddat läge med plats för loungegrupp eller matbord med stolar.

BADRUM

Badrum med dusch, spegelskåp, handfat och WC. Plastmatta på golvet och kakel på väggar.



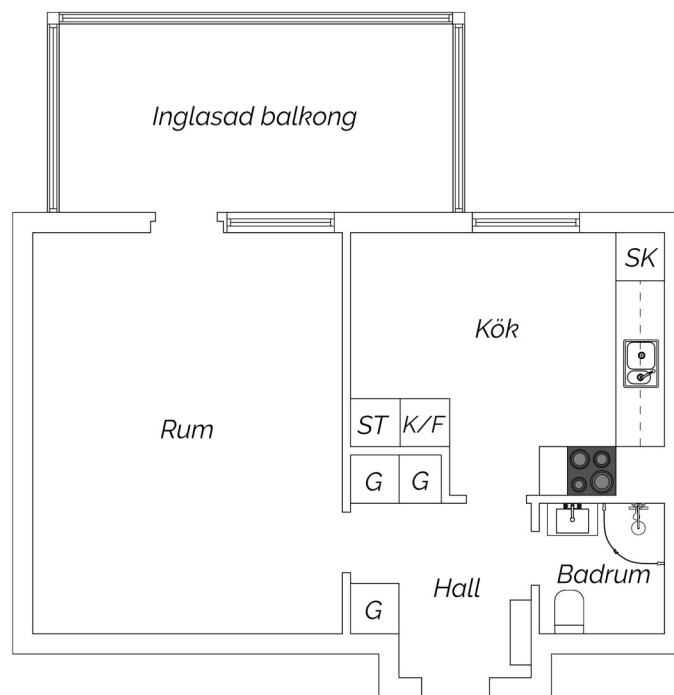
BJÖRKHEMSGATAN 11



FÖRENING:	Brf Grynskvilingen Nr 3
BYGGÅR:	1955
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
VENTILATION:	Självdug
ANTAL LÄGENHETER:	175
ANTAL LOKALER:	5
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-03-01
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	143 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Grynskvilingen nr 3 bildades 1945. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid större renoveringar skall styrelsen kontaktas. Så som t.ex. rivning av väggar, el, vatten samt renoveringar bullrande karaktär.
RENOVERINGAR:	1993-94 stamrenovering, ombyggnad av kök och badrum. Byte av el 1997-98 balkongreparationer, garageportar iordningställdes 2000-01 installation av motorvärmare 2003-04 byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar 2005-06 fasadrenovering av höghusen 2006-2007 ombyggnad entrévägarna 2012 renovering av tvättstuga, inköp av tomtmark 2013 reparation av hissar och målning, förbättring av elinstallationer 2014 byte av reglercentral samt cirkulationsvärmepump 2016/17 inglasning av balkonger upprustning av trädgård 2020 laddstolpar för elbil 2020/2021 målning fasad höghus samt installation brandalarm låghus 2022 Isolerat och dränerat källare på nr 7 och 9. 2023: dränering
PARKERING:	Utomhusparkering utan el-stolpe kostar 100 kr/månad. Utomhusparkering med el-stolpe kostar 150 kr/månad. Utomhusparkering med ladd-stolpe kostar 350 kr/månad. exkl. elförbrukning. Kösystem tillämpas. Det finns även gatuparkering som är fritt upp till 24 timmar.
TV OCH BREDBAND:	Digital-TV basutbud från ComHem, Bredband från A3 (tillgång till bredband via fiber i 100/100 Mbit/s).



PLANRITNING



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 (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 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 marknadsförelsen. 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, 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 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. Mäklarfirmen 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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



Kyrkängsgatan 8D 50338 Borås mail@erikolsson.se