

VALLHAMRA TORG 12A

VALLHAMRA



Erik Olsson



VALLHAMRA

Familjevänlig
gavelfyra med
modern
planlösning - två
uteplatser!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Två underbara uteplatser
Modern planlösning
Kvalitétskök från Marbodal
Nyproducerad 2018

VÄLKOMMEN TILL VALLHAMRA TORG 12A

Praktisk och familjevänlig gavelfyra med två rymliga uteplatser. Det fördelaktiga gavelläget med stora fönsterpartier i tre väderstreck ger ett extra ljust och ett luftigt intryck. Interiören präglas av eleganta, vita väggar och enhetliga parkettgolv, här är planlösningen social och gör det lätt att umgås. Den stora insynsskyddade altanen i söderläge fungerar som ett extra rum under sommaren - här kan du njuta av solen större delen av dagen. Bostaden erbjuder också en rymlig balkong där du kan njuta av kvällssolens strålar i goda vänners lag. Tre rofyllda sovrum och helkaklat badrum med golvvärme och egen tvättutrustning. Rymlig hall med gäst-WC förenklar vardagens bestyr. Vallhamra torg är en underbar adress att bo på. Här har du närhet till service som Ica, vårdcentral och restauranger. Lummiga och naturnära omgivningar med både badsjöar och träningsanläggning inom promenad- eller cykelavstånd. För barnfamiljer finns, förutom närhet till flera förskolor och skolor, även fritidsaktiviteter som t.ex. fotboll, handboll, hockey, konstakning m.m. Busshållplatsen ligger runt knuten med Svart express som tar dig in till Göteborg C och stadens puls på ca 13 min.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Aleksandra Widmark

072-374 85 13
aleksandra.widmark@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Vallhamra torg 12A, 43365 SÄVEDALEN
STORLEK:	84 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	4 190 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 066 kr/mån I avgiften ingår värme, TV, bredband 1000/1000 och bostadsrättstillägg. Kostnad för kall- och varmvatten tillkommer efter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 653 kr/år (el: 2 400 kr/år, va: 3 000 kr/år, försäkring: 2 253 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	41102
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,42861 %, andel av årsavgift 1,48781 %
BOSTADENS INDIREKTA	758 329 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:	1 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Backsippan
NUVARANDE ÄGARE:	Lina Sandelin
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















HALL

Ekparkett och vitmålade väggar. Plats för avhängning av ytterkläder och förvaring i en garderob. Bostaden är utrustad med säkerhetsdörr.

KÖK

Ekparkett och vitmålade väggar. Köksinredning i vitt från Marbodal och ovan arbetsbänken i trä sitter ett vitt kakel. Köket är utrustat med kyl och frys i fullhöjd, keramisk håll, inbyggd ugn, köksfläkt, inbyggd mikro samt diskmaskin. Utgång till bostadens ena uteplats. Matplats för ca 6 personer.

VARDAGSRUM

Ekparkett och vitmålade väggar. Här finns plats för soffa och tillhörande möblemang. Utgång till bostadens ena uteplats.

SOVRUM 1

Ekparkett och vitmålade väggar. Plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. God förvaring i en skjutdörrsgarderob. Utgång till bostadens ena uteplats.

SOVRUM 2

Ekparkett och vitmålade väggar. Plats för säng och tillhörande möblemang. Förvaring i en skjutdörrsgarderob.

SOVRUM 3

Ekparkett och vitmålade väggar. Plats för säng och tillhörande möblemang. Förvaring i en garderob.

BADRUN

Grått klinkergolv med golvvärme och helkaklade väggar i vitt. Här finns WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch, handdukstork, tvättmaskin samt torktumlare.

GÄST-WC

Grått klinkergolv och vitmålade väggar med ett vitt stänkskydd. Här finns WC, handfat och spegel.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett förråd i markplan.

RENOVERINGAR

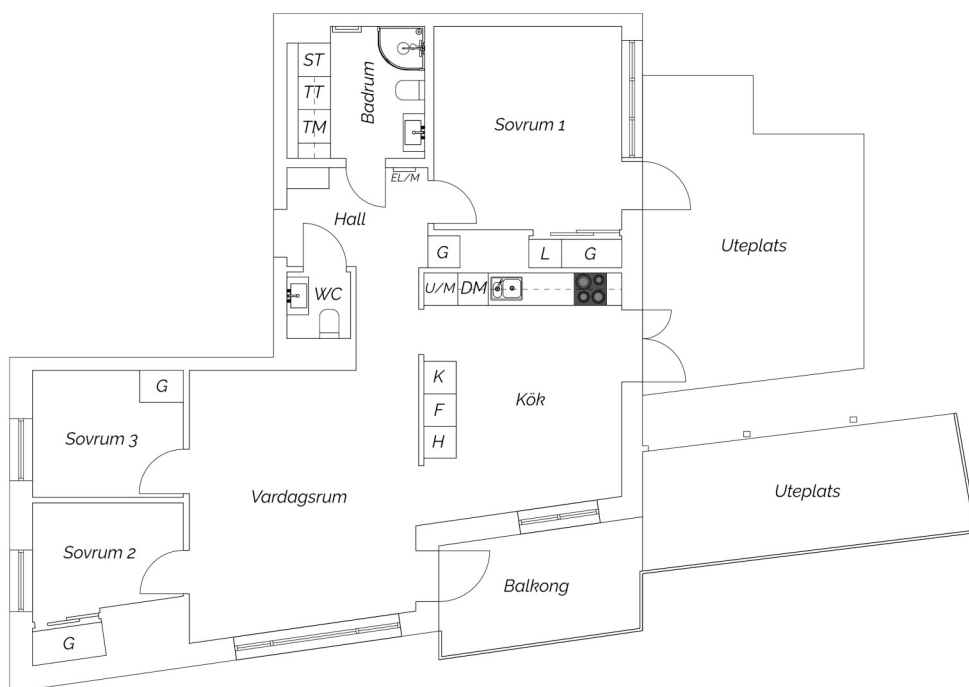
Installation av plissegardiner i sovrum 1 och vardagsrum samt altandörr i kök.

UTEPLATS

Uteplatserna har nyttjanderätt. De underhålls av innehavaren men man får inte göra förändringar utan styrelsens tillåtelse och inte heller klippa häcken.

FÖRENING:	Brf Backsippan
BYGGÅR:	2018
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	79
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-04-06
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	68 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Backsippan köpte fastigheten 2018. Föreningen har 2 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna: Vallhamra Torg 10-16. Samtliga fastigheter på Nya Vallhamra torg är certifierade som Miljöbyggnad Silver. Vilket innebär att energiförbrukningen i huset är 25 % lägre än gällande lagstiftning. Byggmateriälerna som använts har haft minsta möjliga miljöpåverkan och uppfyller samtidigt de extra höga kraven på god isolering mot kyla, fukt och ljud. Sammantaget får du en bostad som är både energisnål, ekonomisk och miljövänlig. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egna tvättutrustning. På innergården finns bänkar, bord, grillplats, trevlig grönska och lekplats för de mindre barnen. Informationen ovan är hämtad 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 2024-10-03.
RENOVERINGAR:	2022 Installerades kameraövervakning av entrédörr på Vallhamra Torg 10. 2023 utförs fasadtvätt Huset färdigställdes år 2018. Inga planerade större renoveringar planerade framåt.
PARKERING:	P-platser uthyres av AR Servicefastigheter AB vilka äger garaget. Varje bostadsrättsförening på Nya Vallhamra Torg har ett bestämt antal p-platser, Brf Backsippan har 58 platser. Kån sköts av Aspelin och Ramm, tel: 031-7601190. Kostnad 1050 kr/månad, plus 250 kr/mån inkl moms för ladduttag, det är endast för hybrider då det är 220 V. Framdragen effekt räcker inte till för elbilar. I dagsläget är det kö.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till TV, bredband 1000/1000 och IP-telefoni via Telia TV & Streaming Lagom vilket ingår i avgiften.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Boka fri värdering
få 500 kr på
Nordic Nest
Group

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 (äкта) 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 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 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 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

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