

KYRKOGRÅRD SGATAN 15

CENTRUM / DRUVEFORS



Erik Olsson



CENTRUM/DRUVEFORS

Magisk utsikt mot
Viskan! Centralt
boende på 70 kvm +
inglasad balkong,
hiss, tillgång till
garage.

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Superfint läge! - Stor inglasad balkong mot Viskan - Högt till tak (2,60-2,90) - Mycket ljusinsläpp - Privat läge - Ingen insyn - Omgjord 3:a med stort vardagsrum - Hiss i huset - - P-plats finns - Övernattningsslägenhet i huset - Förråd på markplan - Bastu finns i huset

VÄLKOMMEN TILL KYRKOGRÅRD SGATAN 15

Nu erbjuder vi en bostad på 70 kvm med ett lugnt och fantastiskt läge mitt i stan och med en stor inglasad balkong med privat läge och magisk utsikt mot Viskan! Denna lägenhet på 5:e våning med gavelläge har högt till tak mellan (2,60- 2,90 takhöjd) , ett fantastiskt vackert vardagsrum med mycket fönster och trivsamt utsikt över trädtoppar och grönska. Genomgående ekparkett i hela bostaden. Köket är vitt med bra bänkyta och förvaring. Rostfria vitvaror ger ytterligare en modern touch. Badrummet är helkaklat med golvvärme och erbjuder förutom dusch, wc och tvättställ med kommod, även en tvättpelare med tvättmaskin och torktumlare samt goda förvaringsmöjligheter. Här får ett stort matsalsbord plats och vardagsrummet ligger i öppen planlösning. Sovrum med plats för dubbelsäng och trivsamt större fönster samt garderober för förvaring. Denna lägenhet har utökat ytan i vardagsrummet så istället för ett andra sovrum har man öppnat upp vardagsrummet att bli rymligare. (Man kan med enkelhet återställa detta för att få ett sovrum till).

Tack vare det smidiga övernattningsrummet i föreningen så kan dina gäster sova över, på ett enkelt sätt.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Daniela Börjesson

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Kyrkogårdsgatan 15, 50430 Borås
STORLEK:	70 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 606 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Tillkommer fast avgift för kabel-tv/bredband om 18g:-/mån. Total månadsavgift blir därför: 6795 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 500 kr/år (el: 4 500 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) Schablonberäknad elkostnad och försäkringskostnad
LÄGENHETSNR FÖRENING:	301129001-0235
LÄGENHETSNR SKV:	1406
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,27654 %, andel av årsavgift 1,27654 %
BOSTADENS INDIREKTA	593 910 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:	5 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	BRF Kamelian 1 i Borås
NUVARANDE ÄGARE:	Dödsboet efter Barbro Forsell















HALL

Hall med praktiska klinkerplattor. Garderoberna ger god klädförvaring. Hallen har en fin öppenhet mot det ljusa och luftiga vardagsrummet. Högt i tak. Parkettgolv som också är genomgående i samtliga rum.

VARDAGSRUM

Vardagsrummet är rymligt och har mycket ljusinsläpp. Här har ägaren valt att ta bort ingången till ett andra sovrum för att skapa ett större vardagsrum. Önskar man ett 2:a sovrum, går det enkelt att återställa rummet. På golvet finns en gedigen ekparkett.

Utgång till ett fantastisk fin inglasad balkong. Här sitter man ostörd och med ett privat och högt läge. Ett stort plus är läget som är fantastiskt med utsikt ner mot Viskan och dess rofyllda miljö.

Balkongen har god plats för både loungemöbler och matbord. På golvet finns trägolv som ger en ombonad känsla. Balkongen ligger i ett ljust söderläge.

KÖK

Köket har vita luckor med homogena arbetsbänkar i trä. Gröna kakelplattor löper över diskbänken. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, diskmaskin, fläkt och spis, samtliga maskiner är i rostfritt. Köket har också ett större skafferiskåp.

Matplatsen är trivsamt placerat vid ett fönster som släpper frikostigt in dagsljuset. God plats finns för ett större matbord.

SOVRUM

Sovrum med plats för dubbelsäng. Trivsamt fönster som sträcker sig nästan från golv till tak. Parkettgolv. Hel garderobsvägg med god plats för klädförvaring.

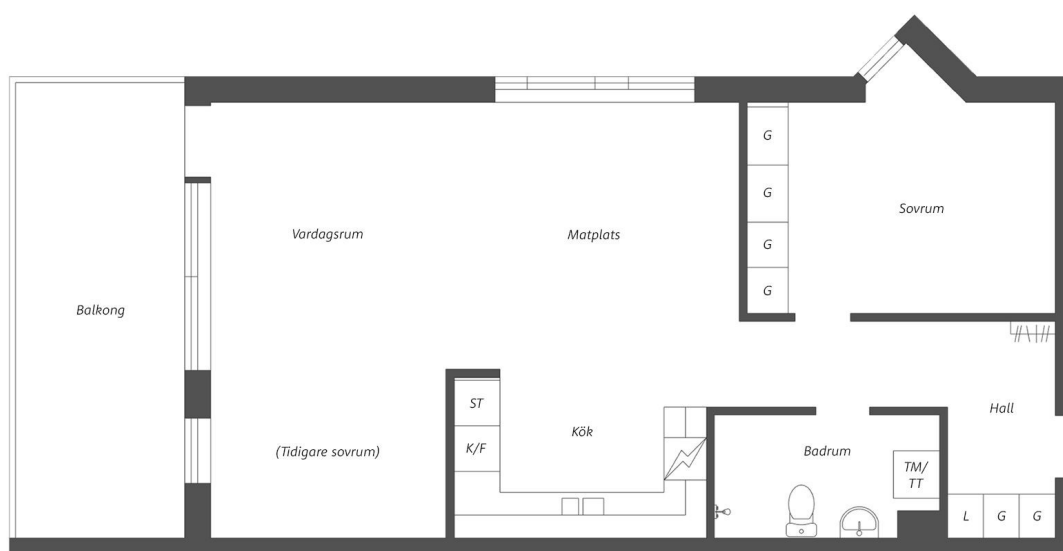
BADRUM

Helkaklat badrum med vita kakelplattor på vägg och granitgrå klinkerplattor på golv. Härlig golvvärme. Dusch med vikbara duschväggar, tvättställ med underskåp, belyst badrumsspegel,

handdukstork och garderob. Tvättavdelning med tvättmaskin och torktumlare.

FÖRENING:	BRF Kamelian 1 i Borås
BYGGÅR:	2008
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk
ANTAL LÄGENHETER:	72
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 058 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 882 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-04-21
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	81 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen äger fastigheten Kamelian 3 i Borås Stad. På fastigheterna finns 2 byggnader med 72 st bostadsrättslägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007-2008. Det skattemässiga värdeåret är 2008. Fastighetens adress är Kyrkogårdsgatan 13 och Kyrkogårdsgatan 15.
RENOVERINGAR:	2019: Belysning 2021: Div installationer, huskropp utvändigt 2023: Avhjälpande underhåll för inläckage, rembyte hissar 2024: Målning fasader 2026/2027: Fasader, utvändigt underhåll och målning invändigt.
PARKERING:	Garageplats: 800:- P-plats ute: 300:- P-plats med motorvärmare: 325:- För närvarande finns det lediga p-platser och garageplatser, enligt ordförande 2025-06-09. Laddplats: ingen extra kostnad för platsen, olika schablonmodeller beroende på förbrukning som adderas till p-plats ute eller garageplats: Se bifogat dokument. Finns lediga laddplatser också. Kan behöva styra om befintliga bilar då. Föreningen har totalt 42 garageplatser och 31 parkeringsplatser.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen har ett kollektivt avtal för kabel-TV och bredband som tillkommer på månadsavgiften, leverantör Sappa.

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

Erik Olsson

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 (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 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 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. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

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. 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 bindings- 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