HISINGS BACKA

OLSHAMMARSGATAN 4





HISINGS BACKA

Tvåa med balkong i västerläge & utsikt mot grönska!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Hiss i fastigheten
Balkong i västerläge
Utsikt mot skog & grönska
Internet ingår i avgiften

VÄLKOMMEN TILL OLSHAMMARSGATAN 4

Välkommen till en av föreningens bäst placerade tvåor om ca 60 m² med balkong i västerläge och utsikt mot grönska helt utan insyn!

Bostaden totalrenoverades mellan åren 2013-2015 vilket ger en fräsch och ljus känsla. Den delvis öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum ger öppna samband mellan sociala ytor vilket ger rymd och ljus. Köket är modernt, rymligt med vita högblanka skåpluckor och bekvämligheter som diskmaskin, varmluftsugn med pyrolytiskt rengöring. Kökets rymligt erbjuder plats för vänner och familj att umgås samt avnjuta måltider tillsammans.

Bostaden har ett stort sovrum med plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang och generösa förvaringsmöjligheter i flertal garderober. Badrummet är helkaklat och ljust med dusch, WC, avlastningsytor samt egen tvättutrustning. I källaren finnes även en gemensam tvättstuga, förråd som tillhör lägenheten.



Kenneth *Fajkowski*

Ansvarig mäklare

070-728 00 62

BOSTADEN

ADRESS:	Olshammarsgatan 4, 422 47 Hisings Backa
STORLEK:	60 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 344 kr/mån I månadsavgiften ingår vatten, bredband 500/500, Telia tv-paket lagom och IP-telefoni small. Ett obligatoriskt tillägg om 574 kr/månad tillkommer avseende värme. El debiteras separat varje månad. Totala avgift 4 918 kr/månad.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 880 kr/år (el: 3 600 kr/år, försäkring: 2 280 kr/år) I angiven driftskostnad för 2 person hushåll (2 vuxna) ingår hushållsel ca 3 600 kr/år samt hemförsäkring ca 2 280 kr/år. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammanhållning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	605
LÄGENHETSNR SKV:	1302
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,10363 %, andel av årsavgift 0,10364 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	81 521 kr 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:	3 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Riksbyggens Brf Blå Staden
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

Flera stora fönsterpartier
Egen tvättmaskin
TV ingår i avgiften






























SAMSUNG


SAMSUNG
10



RUMSBESKRIVNING

HALL
Klinkergolv (granitkeramik) och tapetserade samt delvist vitmålade väggar. Här finns plats för avhängning.

KÖK
Klinkergolv (granitkeramik) och vitmålade väggar. Köksinredning i vitt (högblanka skåpluckor) och ovan arbetsbänken i laminat sitter stänkskydd i vitt kakel. Köket är utrustat med induktionshäll, micro, varmlufts ugn med pyrolytiskt rengöring, diskmaskin, kombinerade kyl/frys (LG) samt fläkt. Plats för matsalsbord för ca 4-6 personer. Delvis öppen planlösning till vardagsrummet.

VARDAGSRUM
Vitlaserat parkettggolv och målade väggar. Plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. Delvis öppen planlösning till köket. Härifrån nås bostadens balkong i västerläge.

BADRUM
Klinkergolv och helkaklade väggar. Badrummet är utrustat WC, handfat med kommod, spegel med belysning, handdukstork, dusch med vikbar glasdörr, förvaringsskåp, avlastningsbänk samt tvättmaskin (Samsung). Infällda spotlights i taket.

BALKONG
Balkong i västerläge med plats för utomhusmöbler.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett förråd som är beläget i källaren.

ÖVRIGT
2015 renoveras köket.
2014 renoveras badrummet.
2011 utförs relining i badrummet.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggens Brf Blå Staden
BYGGÅR:	1970
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FT
ANTAL LÄGENHETER:	881
ANTAL LOKALER:	10
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-07-01
ENERGIKLASS:	F
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggens Brf Blå Staden köpte huset 1973. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt/bostadsrätt. Det finns även 10 hyresrättslokaler samt ett gruppboende med 5 lägenheter. Till föreningen tillhör adresserna: Olshammarsgatan 2-14, Övralidsgatan 1-27, Karolinernas gata 1-3, Heidenstams gata 1-13. Föreningen har flertalet tvättstugor. Tvättstugorna är belägna på källarplan i varje huskropp och är utrustade med tvättmaskiner, torktumlare, centrifug, torkrum, mattvättmaskin samt mangel. I föreningen finns även samlingslokal med pub, övernattningslägenhet, bastu, gym, biljard, biltvätt, cykelrum, barnvagnsrum, hobbyrum, vävstuga och styrelserum. Vid Karolinernas gata/Heidenstams har föreningen en Miljöstation där du kan lämna övrigt avfall t.ex. möbler, brännbart, elektronik, lysrör, lampor, vitvaror m.m. Föreningen har blivit belönad för sin väldigt fina innergård. Härlig och grönskande där man gärna promenerar och spenderar soliga dagar. Här finns utemöbler, grillplats och fruktträd. Informationen ovan är tagen 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 2024-05-08.
RENOVERINGAR:	1985 byttes fönster och tak lades om. 1995 renoverades balkonger. 2002 målades trappuppgångar om. 2004 renoverades tvättstuga. 2005 målades fasad. 2009 genomfördes en el-separation för att få individuell el-mätning och en OVK-besiktning av ventilationen utfördes. Under samma år målades samtliga fönster, dränering kring Olshammarsgatan utfördes och huset energideklarerades. 2009-2011 renoverades samtliga V/A-stammar i kök och badrum med metoden relining.

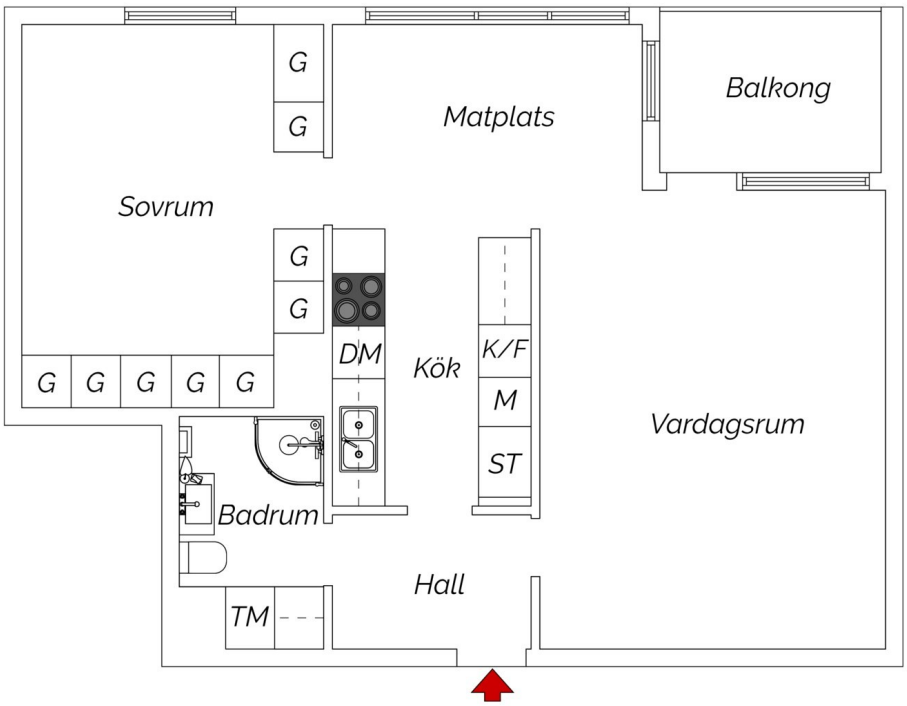
2010 påbörjades renovering av hissar.
2012 installerades underjordsbehållare som sopsorteringssystem och föreningen fick godkänt bygglov för inglasning av balkonger.
2013 målades yttertak om och automatiska dörröppnare i samtliga entréer installerades.
2013-2014 utfördes mark- och dräneringsarbete och nya maskiner köptes in till tvättstugor.
2014 färdigställdes det löpande arbetet med renovering av hissarna och stamrenovering av tappvatten på Karolinernas gata 2-3 påbörjades.
2015 slutfördes stamrenovering av tappvatten på Karolinernas gata 2-3
2016 genomfördes injustering av ventilation och fjärrvärme. Golv av källargång på Övralidsgatan 11- 15 målades och parkeringsautomaterna vid gästparkering gjordes om till enbart kortbetalning.
2017 installerades säkerhetsdörrar, postboxar och nytt låssystem i höghusen.
2018 utfördes underhåll av loftgångar, nya tätningslister monterades, gästlägenhet och boulebana renoverades samt byte av tryckta rör på vindar i höghusen påbörjades.
2019 utfördes underhåll av lekplatser, fasader i norra området tvättades och loftgångar samt betong på balkonger renoverades.
2020 har takmålning utförts på loftgångar och klinkers har lagts. Samma år har tappvattenledningar och panel bytts ut. Trädgården har även fräschats upp och tvättmaskiner byttes även ut.
2021/2022 har byte av tappvattenledningar utförts i alla höghus. Nya inpasseringssystem har installerats i alla tvättstugor, garage och entréer och LED-belysning har installerats i samtliga gemensamma utrymmen.
2023 renovering av trapphusventilation. Byte av utrustning på fyra lekplatser samt elbesiktning. Byte av mattvättmaskiner, installation av laddboxar på Olshammarsgatan och en del mindre underhållsarbeten utfördes.
2023/2024 utfördes byte av tappvattenledningar, byte av delar till pump och ventiler, lägenhets- och lekplatsrenoveringar, markarbeten samt byte av elmätare IMD.
Under hösten 2023 startade ett projekt med byte till nya hissar. Vilka adresser det gäller meddelas drygt 2,5 månader före byte. Uppgången kommer att vara utan hiss i en dryg månad under bytet. Underhållet kommer att pågå i flera år. Enligt föreningens senaste informationsblad (April) kommer följande adresser att

beröras under 2024:
- Övralidsgatan 17, 19 och 21
- Heidenstams gata 9, 11 och 13
- Karolinernas gata 2
- Olshammarsgatan 10, 12 och 14
- Övralidsgatan 11, 13 och 15

PARKERING: Föreningen förfogar över 796 parkeringsplatser. Plats ovan däck kan hyras till en kostnad om ca 225 kr/månad, plats under tak ca 300 kr/månad samt med el-uttag ca 275 kr/månad. Föreningen förfogar dessutom över 430 varm- och kallgarageplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 300-550 kr/månad. Åtta laddplatser för elbil finns sk. depåplatser. Dessa kan alltså inte hyras utan man kör dit, laddar och flyttar sedan till sin egen parkeringsplats. Det finns även 6 MC-platser i garage som kan hyras till en kostnad om ca 150 kr/månad. I dagsläget är det kortare kö till parkeringsplatser i området, medan det är lång kö till garageplats.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till digital-TV och bredband via Telia Triple Play (fiber-LAN).

PLANRITNING



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. 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.

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