

KYRKOGÅRD SGATAN 17

DRUVEFORS



Erik Olsson



DRUVEFORS

Välplanerad
trerummare med
stor inglasad
balkong i härligt
sydvästläge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Stor inglasad balkong - Nymålad hall
Lugnt läge - Modern 3:a - Bra förvaring
Öppen planlösning - Tvättmaskin och torktumlare
Stort matbord får plats - Fin utsikt - Trivsamt förening

VÄLKOMMEN TILL KYRKOGRÅRD SGATAN 17

Välkomna till Kyrkogårdsgatan 17 och denna trivsamma 3:a på första våning. I lugnt läge på attraktiva Druvefors ett stenkast från centrum bor du mycket bekvämt i en välskött förening. Genomgående ekparkett i hela bostaden. Hallen är nyligen ommålade i harmonisk grågrön nyans. Badrummet är helkaklat med golvvärme och erbjuder förutom dusch, WC och kommod, även en separat tvättavdelning med tvättmaskin och torktumlare, bänkskiva ovanför samt goda förvaringsmöjligheter i överskåp. Köket är vitt och modernt med bra bänkyta och förvaring. Rostfria vitvaror ger ytterligare en modern touch. Här får ett stort matsalsbord plats och vardagsrummet ligger i öppen planlösning. Det mindre sovrummet har idag en garderob och lämpar sig som barnrum eller kontor. Tack vare det smidiga övernattningsrummet föreningen har på samma våning måste du inte ha plats för gästsäng här om du inte vill. I stora sovrummet finns en hel vägg med garderober bakom skjutdörr. Föreningen har bastu/dusch och cykelrum. Övernattningsrum finns att hyra. Samtliga föreningens parkeringsplatser har laddmöjlighet och det finns ledig parkering finns.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Daniela Börjesson

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Kyrkogårdsgatan 17, 50641 Borås
STORLEK:	70 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 095 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 605 kr/mån Inkl: värme, vatten och bostadsrättstillägg. Tillkommer en kostnad om 190 kr/mån för tv och bredband. Total månadsavgift 5 795 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 560 kr/år (el: 5 160 kr/år, försäkring: 2 400 kr/år) Driftskostnaden kan variera beroende av antal boende, användning och olika avtal. Kontakta ditt försäkringsbolag för exakta siffror.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	112
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,94734 %, andel av årsavgift 2,45 %
BOSTADENS INDIREKTA	658 886 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:	1 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Kamelian 2
NUVARANDE ÄGARE:	Elina Proohf
TILLTRÄDE:	Snabbt tillträde möjligt



















HALL

Nyligen ommålad hall i en härlig grågrön nyans. Här finns gott om förvaring bakom skjutdörrsgarderob med spegeldörrar och elfa-system invändigt. Mörkgrå klinker på golvet.

BADRUN

Välplanerat, helkaklat badrum i vitt och grått. Dusch bakom glasdörrar, kommod, spegel och WC. Utöver detta finns separat tvättavdelning med praktisk bänkskiva och förvaringsskåp ovanför. Här finns golvvärme för extra komfort.

MASTER BEDROOM

Det större sovrummet är målat i harmonisk grön kulör. Färgen gör sig fin till ekparketten på golvet. Här får dubbelsäng med tillhörande sängbord smidigt plats. Längst en hel vägg finns förvaring från golv till tak med skjutdörrar och även här finner ni elfa-system som smidigt går att anpassa efter eget behov.

KÖK/MATPLATS

Vidare kommer kök, matplats och vardagsrum i öppen planlösning. Köket är modernt i vitt med mörkgrå bänkskiva, vitt stänkskydd och rostfria vitvaror. Här finns gott om förvaring och arbetsyta. Allt du behöver i ett trivsamt kök! Intill köket går att möblera med matsalsbord för minst 6-8 personer. Härligt ljus från stort fönster med insynsskydd.

VARDAGSRUM

Vardagsrummet ligger i öppen planlösning från köket. Här går att möblera med soffa, soffbord, tv-bänk och hyllor till förvaring. Plats för hela familjen. Inred efter eget tycke och smak. Vita väggar och fin ekparkett gör det lätt för köparen att inreda oavsett stil.

SOVRUM

Det mindre sovrummet ligger innanför vardagsrummet. Vita väggar och ekparkett. Rummet går att inreda som barnrum eller kontor. Det finns några liknande lägenheter där man tagit

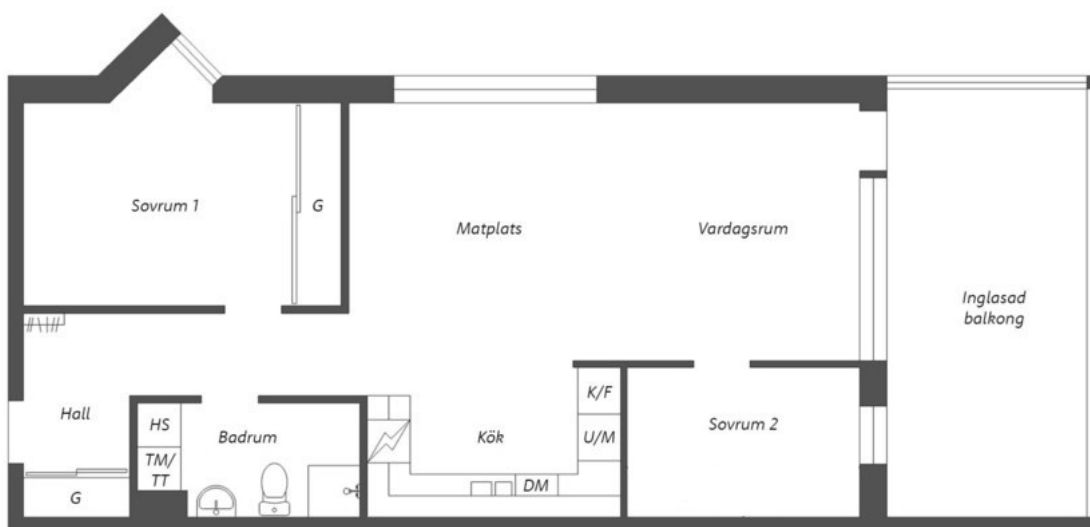
ner väggen här för att få ett större vardagsrum.

INGLASAD BALKONG

Vidare från vardagsrummet finner ni den stora, inglasade balkongen. Här sitter man i privat läge med trevlig utsikt. Fin utsikt över Viskan och grönska. Här ligger trallplattor på golvet och lamellgardin finns som skydd från solens värme. Idag är här inrett med stor hörnsoffa, elgrill och läget är dessutom perfekt för odling då det vetter åt sydväst.

FÖRENING:	Brf Kamelian 2
BYGGÅR:	2008/2009
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	42
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-03-30
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	81 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen äger fastigheten Kamelian 4 i Borås stad. Byggnaden innehåller 42 st bostadsrättslägenheter. Byggnaden är uppförd under år 2008-2009 och det skattemässiga värdeåret är 2009. Fastighetens adress är Kyrkogårdsgatan 17 i Borås.
RENOVERINGAR:	Föreningen har nyligen investerat i dörrautomatik. Samt beslutar om vi ska bygga nytt miljöhus samt ta bort befintlig lekplats. Just nu pågår installation av automatik i värmesystemet.
PARKERING:	Föreningen förvaltar även 17 garageplatser (700 kr/mån) och 25 P-platser (300 kr/mån) varav 7 med motorvärmare. Det är kö till garage men finns ledig parkeringsplats att hyra för köparen.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen har ett kollektivt TV och bredbandsavtal.

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 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 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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Kyrkängsgatan 8D 50338 Borås mail@erikolsson.se