SJÖBO

BJÖRKHEMSGATAN 71



Erik Olsson


HOOVER

SJÖBO

Rymlig tvårummare med inglasad balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Modernt kök
Rymlig tvåa
Återvändsgata
Inglasad balkong

VÄLKOMMEN TILL BJÖRKHEMSGATAN 71

Välkomna till denna trivsamma lägenhet på Björkhemsgatan 71. Här bor du med ett fint läge på Sjöbo som omringas av natursköna miljöer och ligger avskiljt från trafiken på en lugn återvändsgata. Nu har du möjlighet att bli nästa ägare av denna 2:a i trevligt läge med inglasad balkong. Här erbjuds ett hem med hemtrevlig atmosfär, härligt ljusinsläpp och enhetliga ytskikt vilket skapar en fin helhetskänsla. Bostaden har ett trivsamt kök med full maskinell utrustning och köksö. Här bor du på välplanerade 65 kvadrat med stort vardagsrum för plats till både soffa och matsalsbord - perfekt till middagsbjudningar. Från vardagsrummet når du den stora inglasade balkongen som vetter mot den grönskande naturen utan någon insyn.
I närområdet finner du vackra promenadstråk, Almenäs badplats, mataffär, vårdcentral, och bra bussförbindelser som tar dig snabbt till Knalleland och Borås centrum och dess utbud.
Med vänliga hälsningar
Daniela Börjesson



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Daniela Börjesson

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

BOSTADEN

ADRESS:	Björkhemsgatan 71, 50646 Borås
STORLEK:	65 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 244 kr/mån I månadsavgiften ingår: vatten, TV och bostadsrättstillägg. Tillkommer gör ett obligatoriskt tillägg för värme om 737 kr/mån och balkonginglasning 457 kr/mån. Total månadsavgift blir därför 5.438 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 955 kr/år (el: 3 000 kr/år, försäkring: 1 955 kr/år) Driftskostnaden kan variera beroende av antal boende, användning och olika avtal. Kontakta ditt försäkringsbolag för exakta siffror.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	14
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,53172 %, andel av årsavgift 2,53172 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	117 835 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:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf. Flamskivlingen
NUVARANDE ÄGARE:	Linus Svanberg, My Blomgren
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse




LE JARDIN




LE JARDIN













BJÖRKHEMSGATAN 71





RUMSBESKRIVNING

HALL
Ljus hall med avhängning direkt till höger. Här finns praktisk klinker på golvet. Vidare finns en separat klädkammare så du enkelt får bort ytterkläder. Från hallen når du köket till höger.

KÖK
Köket är modernt och renoverat 2014. Här finner du vita luckor, delvis med vitrin. Stänkskyddet ger en skön bistrokänsla tillsammans med köksön. Här kan du ta morgonkaffet, ställa upp buffén när du har gäster eller utnyttja den extra förvaringen. Samtliga vitvaror är i rostfritt utförande vilket bibehåller den moderna känslan. Diskmaskin, frihängande fläkt, kyl/frys, ugn och micro.

SOVRUM
Sovrummet är inbjudande och trivsamt. Här finns en tjusig fondtapet i blått. Plats för dubbelsäng och spjälsäng om så behövs. Förvaring i form av garderober och önskas mer förvaring ryms en byrå.

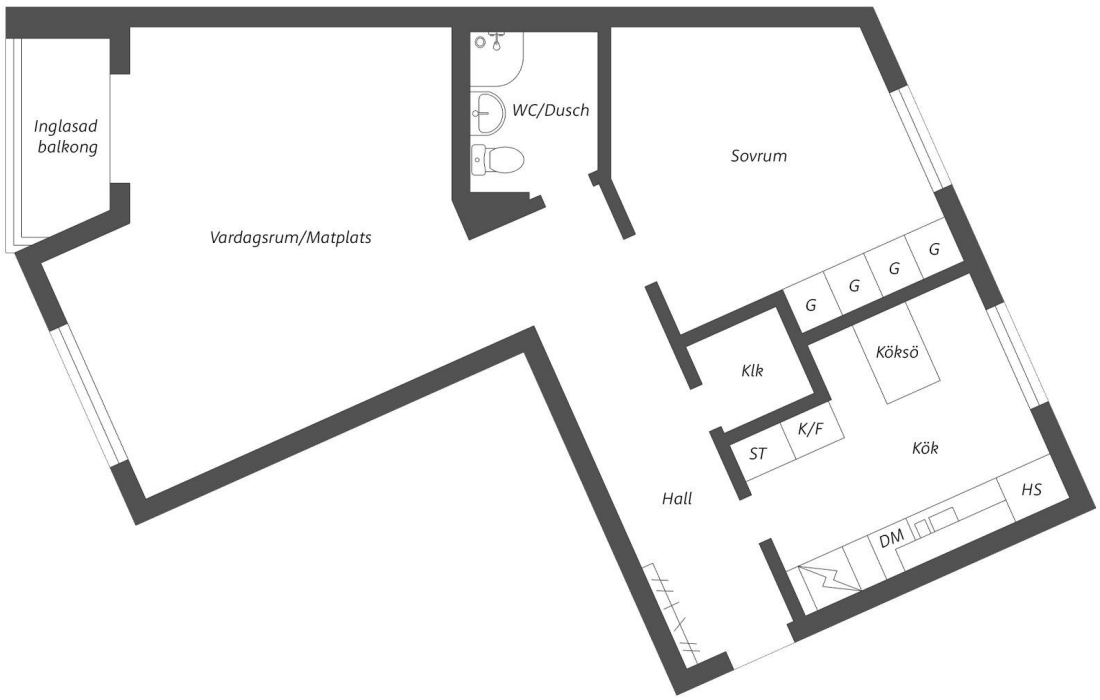
VARDAGSRUM
Vardagsrummet är rymligt och ger plats åt såväl soffgrupp och tv-möbel som matsalsbord. Vilket är ganska ovanligt i en tvåa men går utmärkt här tack vare stoleken. Från vardagsrummet når ni den inglasade balkongen.

BALKONG
Balkongen vetter åt söder vilket gör den användarvänlig från tidig höst till senare vår. Här får mindre sittgrupp smidigt plats. Välkommen att uppleva bostaden på plats!

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf. Flamskivlingen
BYGGÅR:	1956
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft) + Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	42
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 588 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 1 470 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-05-25
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	87 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Till varje lägenhet hör ett större förråd (antingen på vinden eller i källaren) samt en mindre källarförråd/matkällare. På innergården finns en byggnad för klädvård utrustat med tvättmaskiner, torktumlare, torkrum, mattvätt och magel. Här finns också ett wc. Det finns även en mindre tvättstuga vid Björkhemsgatan 71. Cykelförråd finns i källaren i båda byggnaderna. På innergården finns det stensatt uteplats med bord och stolar. Man får grilla på uteplatsen, medtag egen grill.
RENOVERINGAR:	Tidigare utfört underhåll, enl. årsredovisningen 2020: 1995: Stambyte 2002: Fönsterbyte 2012: Fasadputsning 2014: Balkongrenovering 2015: Markytor 2017: Takrenovering 2019: Utbyte av dörrar till säkerhetsdörrar, ventilation 2020: Installation el, armatur och porttelefoner 2021: Installationer personskyddsautomater, byte av garageportar 2024: Dränering 2040: Fönsterbyte 2045: Stambyte
PARKERING:	Föreningen har 25 p-platser, endel med motorvärmare samt 6 garage. Separata köer till varje parkeringsvariant. P-plats kostar 160 kr/mån och garage 400 kr/mån. I dagsläget är det kö till samtliga p-platser. När man tillträtt bostaden kan man ställa sig i kö.
TV OCH BREDBAND:	TV: kabel-tv från Tele2, grundutbud ingår i månadsavgiften. Bredband: varje bostadsrättsinnehavare får själv tecknad ett bredbandsabonemang från valfri leverantör. Fiber finns indraget.

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

ett fel uppstå på 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 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.

Erik Olsson

Kyrkängsgatan 8D 50338 Borås mail@erikolsson.se