

KALLEBÄCKSVÄGEN 17B

KALLEBÄCK



Erik Olsson



KALLEBÄCK

Nybyggd 2018 av brf
med öppen
planlösning och
mysig uteplats mot
grönskan!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Underbar uteplats
Stora fönster
Öppen planlösning
Social atmosfär

VÄLKOMMEN TILL KALLEBÄCKSVÄGEN 17B

Med härligt läge på markplan finner ni denna kvadratsmarta etta med underbar uteplats och sovalkov. Lägenheten är en tidigare lokal som byggdes om av föreningen 2018. Med ljusa ytskikt och smakfulla material bjuds ni här på ett mysigt hem där varje kvadratmeter är genomtänkt och välutnyttjad. Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum där ytorna förlängs av en stor uteplats, vilken blir perfekt att kunna njuta av under sommaren. Uteplatsen som vetter mot grönskan är möblerbar med såväl matgrupp som loungegrupp. Tack vare stora fönster bjuds det på ett fantastiskt ljusinsläpp trots att lägenheten är belägen på markplan. Här finns också en praktisk sovalkov, fullutrustat Marbodalkök, goda förvaringsmöjligheter och ett rymligt helkaklat badrum försett med tvättmaskin. Ni bor i en bra förening där bredband ingår i avgiften som ett obligatoriskt tillägg om endast 187 kr/mån. Dessutom finns gym, bastu och en övernattningslägenhet för långväga gäster att tillgå för medlemmar.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sofia Josefsson

076-899 02 78
sofia.josefsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Kallebäcksvägen 17B, 41275 GÖTEBORG
STORLEK:	38 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 850 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 984 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg om 187 kr/mån för bredband 100/100, telefoni och TV T-1 BAS.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 100 kr/år (el: 3 600 kr/år, försäkring: 500 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	50
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,48878 %, andel av årsavgift 0,96734 %
BOSTADENS INDIREKTA	373 367 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 inte pantsatt
VÅNING:	Markplan
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Kallebäcksvägen 17
NUVARANDE ÄGARE:	Mikael Hansson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

HALL

Klinkergolv och vita väggar. Här finns plats för avhängning av ytterkläder eller förvaringsmöbel om så önskas.

KÖK

Parkettgolv och vita väggar. Köksinredning från Marbodal med köksbänk i laminat och vitt kakel ovan arbetsytorna. Köksutrustningen från Siemens 2018, består av induktionshäll, varmluftsugn, fläkt, diskmaskin samt kyl/frys. Plats för matbord och från köket nås utgång till bostadens uteplats.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar. Här finns plats för soffa med tillhörande möblemang. Förvaring i tre dubbelgarderober i den öppna planlösningen mot köket.

SOVALKOV

Parkettgolv och vita väggar. Här finns plats för större säng/dubbelsäng. Alkoven skärmas av med praktiska gardiner.

BADRUM

Mörkt klinkergolv med golvvärme och helkaklade väggar i vitt. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp med belysning, takdusch med vikbara glasväggar samt kombinerad tvättmaskin/torktumlare från 2018.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd.













KALLEBÄCKSVÄGEN 17B



FÖRENING:	Brf Kallebäcksvägen 17
BYGGÅR:	1958
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	51
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-06-06
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	153 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Kallebäcksvägen 17. Föreningen köpte fastigheten och registrerades 1986. Till föreningen hör adresserna: Kallebäcksvägen 17 A och Kallebäcksvägen 17 B. På husets bottenplan finns en tvättstuga tillgänglig för alla medlemmar som är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, två torkrum samt en mangel. I föreningen finns även ett cykelrum samt ett extra förråd man kan nyttja för att låsa in barnvagnen. Bakom huset finns en uteplats med stolar och bord. Det bör finnas grillar och diverse grillmaterial i soprummet som är fritt att lånas. Det finns även en gästlägenhet samt gym och bastu att nyttja. Föreningen anordnar gemensam höst-/vårstädning. Föreningen har beslutat att höja avgiften med 3% från 1/1 2025. 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. 2024-12-12.
RENOVERINGAR:	2004 justerades och slutbesiktigades fönsterbytet samt hissmaskineriet byttes. 2008 tvättades husgrunden. Föreningen genomförde putslagning och målning samt upprustning av entré samt svalor och trapphus. 2009 renoverades fönster runt bottenplan, fastigheten energideklarerades samt tvättstugan renoverades. Samma år monterades en överlastvåg, byte av hastighetsregulator genomfördes med diverse kretskort och startrelä samt soprummet uppdaterades med nytt toppskikt av specialbetong inlagt och golvet målat. 2010 spolades V/A-stammarna. rökgaskanaler tätades samt spjäll monterades. Samma år rengjordes och injusterades kanaler och fläktar, nya plattor gjutna till 2:orna samt övriga

balkongplattor renoverade och målade. Alla räcken målade och plåtarna förnyade. Hyreslägenheten uppdaterades i form av ny köksutrustning, nya golv installerades, väggar målades och tapetserades samt elutrustningen byttes ut.

2011 byttes alla garageportar, hängrännor och stuprör. Samma år genomfördes slamsugning av alla brunnar, reparation av en spygatt samt översyn, reparation och målning av yttertakets gjordes.

2014 byttes golvet i motionsrummet samt bytt lagerbock och kullager i B-husets fläkt. Rengöring och injustering av kanaler och fläktar har gjorts. Samma år installerades 4 nya kameror med

inspelningsutrustning.

2016 genomfördes relining av samtliga stammar.

2017 genomfördes översyn av frånluftsfläktar samt en OVK-besiktning med godkänt resultat.

2018 genomfördes byte av värmeväxlare samt tvätt och algbehandling av entréfasaden. Samma år installerades nytt golv i värmeväxlarrummet, ombyggnad av lokal samt smörjning och justering av fönster och balkongdörrar genomfördes.

Föreningen genomförde även en sotning och brandskyddskontroll i form av provtryckt system samt inspektion.

2019 genomfördes akut renovering av fasaden samt upprustning av fritidslokalen i källarplan.

2021-2022 fasad och takrenovering - Omfattande renovering och tilläggsisolering. Helt ny fasad och tak.

2022 utfördes OVK

2023 förbättring av stödmur vid parkeringsplatser. Byte av avfuktningsslaggregat i tvättstugan. Spolning och besiktning av stammar. Entré. Pump till vattenburet värmegolv bytt. Översyn och reparation av ytterdörr. Översyn av fogar i stensättningen.

Föreningen har de stora renoveringarna bakom sig.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053.

Se gärna föreningens årsredovisning för mer exakt information om genomförda samt kommande renoveringar.

Föreningen förfogar över 7 garageplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 650kr/månad. På baksidan av huset har föreningen installerat en laddstation med två uttag. I dagsläget är det kö till samtliga garage- och parkeringsplatser

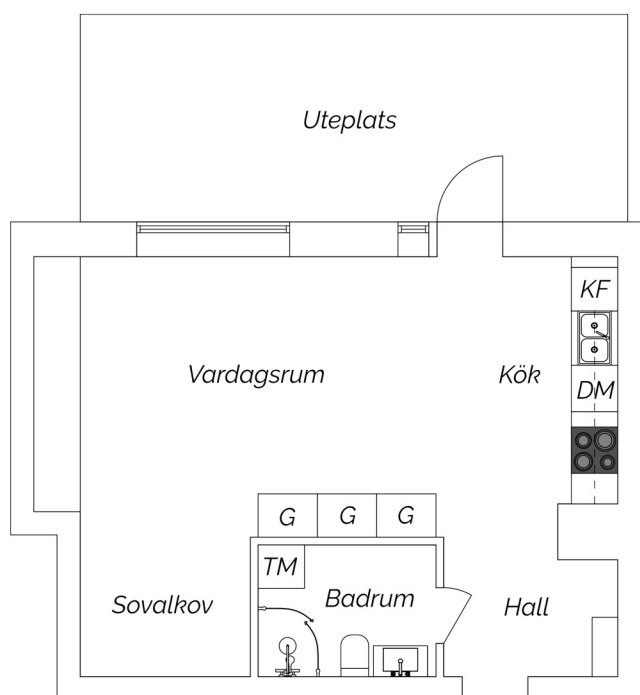
Vid husets huvudentré finns en avgiftsbelagd parkering med 13 platser.

Föreningen är ansluten till bredband 100/100, telefoni och TV T-1 BAS via Bahnhof.

PARKERING:

TV OCH BREDBAND:

PLANRITNING



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 (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 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.

VIKTIG INFORMATION

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

Erik Olsson

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