





KVARNBYN

Stilsäker trea i
attraktiva Kvarnbyn
med inglasad
balkong & uteplats!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Inglasad Balkong om ca 4 kvm
Altan om ca 12 kvm
Social & välplanerad planlösning
Egen tvättutrustning

VÄLKOMMEN TILL KVARNBYGATAN 49

II Praktiskt belägen på entréplan II Stilrent & enhetligt II Inglasad balkong & uteplats II
Välkomna till ert drömboende i natursköna Kvarnbyn! Denna tilltalande lägenhet erbjuder inte bara ljusa inredningsval utan även en genomtänkt layout som optimerar varje kvadratmeter till sin fördel. Det stilrena köket är en plats där kreativiteten kan flöda fritt, med moderna och funktionella detaljer blir matlagningen till en ren och skär fröjd. Tack vare den öppna planlösningen mellan vardagsrum och kök erbjuds flera sociala sällskapsytor att umgås på. I bostaden finner ni även en rymlig klädkammare som är strategiskt placerad mellan sovrummen för att hålla vardagen organiserad och bekymmersfri. Hemmet förlängs vidare ut i två härliga uteplatser i olika väderstreck som gör att ni kan njuta av soltimmarna större delen av dagen. Bostaden är byggd i praktiskt sutterängplan vilket gör att ni har både en inglasad balkong och en generös uteplats att njuta på när sommarhalvåret står för dörren!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Ebba Westerlind

070-248 92 50
ebba.westerlind@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Kvarnbygatan 49, 431 34 MÖLNDAL
STORLEK:	82 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 881 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Till avgiften tillkommer en obligatorisk kostnad för digital-TV, bredband och IP-telefoni, 176 kr/mån och varmvatten (IMD) 211 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 15 600 kr/år (el: 12 360 kr/år, försäkring: 3 240 kr/år) I angiven driftskostnad för 3 personers hushåll ingår hushållsel enligt schablon om ca 12 360 kr/år samt hemförsäkring enligt schablon om ca 3 240 kr/år. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familiesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	B1001
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,0664 %, andel av årsavgift 1,06639 %
BOSTADENS INDIREKTA	1 047 374 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 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:	1 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Kvarnbyfallet
NUVARANDE ÄGARE:	Caroline Mendez Rydén













HALL

Klinkergolv och vitmålade väggar. Här finns plats för avhängning och förvaring.

VARDAGSRUM

Ekparkett och vitmålade väggar. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. Härifrån nås även bostadens uteplats med eftermiddagssol och plats för loungemöblemang.

KÖK

Ekparkett och vitmålade väggar. Köksinredning i vitt och ovan bänkskivan sitter vitt kakel och spotlights. Köket är utrustat med inbyggd ugn, inbyggd mikro, kyl och frys i fullhöjd, diskmaskin samt fläkt. Matplats för ca 6 personer invid fönstret. Härifrån nås även bostadens inglasade balkong med förmiddagssol.

SOVRUM 1

Ekparkett och målade väggar i blå/grön nyans. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang samt förvaringsenhet. I anslutning till rummet finner ni även en rymlig klädkammare för optimal förvaring.

SOVRUM 2

Ekparkett och vitmålade väggar. Här finns plats för större säng samt förvaring i flera garderober.

BADRUM

Klinkergolv och kaklade väggar i vitt. Badrummet är utrustat med WC, handfat, spegel, dusch med vikbara glasdörrar, tvätt- och torkmaskin samt goda förvaringsmöjligheter i vägghängda skåp.

GÄST-WC

Klinkergolv och vitmålade/- samt kaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod samt spegel.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett källarförråd.

FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Kvarnbyfallet
BYGGÅR:	2017/2018
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme tillsammans med frånluftsvärmepump
VENTILATION:	Mekaniskt FTX system (Till-och frånluft och återvinning)
ANTAL LÄGENHETER:	115
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-02-21
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	75 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Kvarnbyfallet. I föreningen finns 115 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen är en äkta förening. Till föreningen hör adresserna: Kvarnbygatan 37, 39, 45, 47, 49 och 51. Föreningen bildades år 2015. Föreningen köpte fastigheten 2018 (äger marken). Varje lägenhet har sin egen tvättutrustning i form av tvättmaskin och torktumlare alternativt kombinerad tvättmaskin och torktumlare. Föreningen har även två gemensamma tvättstugor för grovtvätt belägna i trapphus F och trapphus D. I föreningen finns även hobbyrum/styrelserum, gemensamhetslokal, gästlägenhet samt cykelförråd och barnvagnsrum. Gemensam innergård med lekplats. Brf Kvarnbyfallet har andelar i 3 st större gemensamhetsanläggningar inom området, samt 2 st mindre. För mer information besök gärna föreningens hemsida: www.egrannar.se/brfkvarnbyfallet 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 2023-11-08.
RENOVERINGAR:	2018/2019 köptes inventarier till gästlägenheten, inköp och montage av 4 st trafikpollare vid infarten till lamellhuset gjordes, föreningen fick access till porttelefonsystemet, besiktningar, markarbeten och överlämnande av markytor. Beslut om balkonginglasning togs på extra föreningsstämma. 2020 balkonginglasning etapp 1 avklarad. 2021 utfördes en radonmätning samt en OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). 2022 utfördes oljning av bänkar och trall utanför cykelrum. Bostadsrättsföreningen följer sin upprättade underhållsplan löpande. Föreningen planerat följande underhåll slamsugning brunnar,

PARKERING:

dammbindning golv, lasering träpanel samt säkerhetsbesiktning av taksäkerhet. Taksäkerhetsbesiktningen är bokad nu i höst.

Garageplats: ca 1 050 kr/mån

Carportplats: ca 735 kr/mån

Öppen p-plats: ca 525 kr/mån

För EL-laddplatser tillkommer en förhöjd avgift utöver p-platsen på +250 kr/mån (inkl. el) om man står i Kvarnbygaraget och +80 kr/mån (+ elförbrukning) om man står i Stationsgaraget.

I dagsläget är det kortare kö.

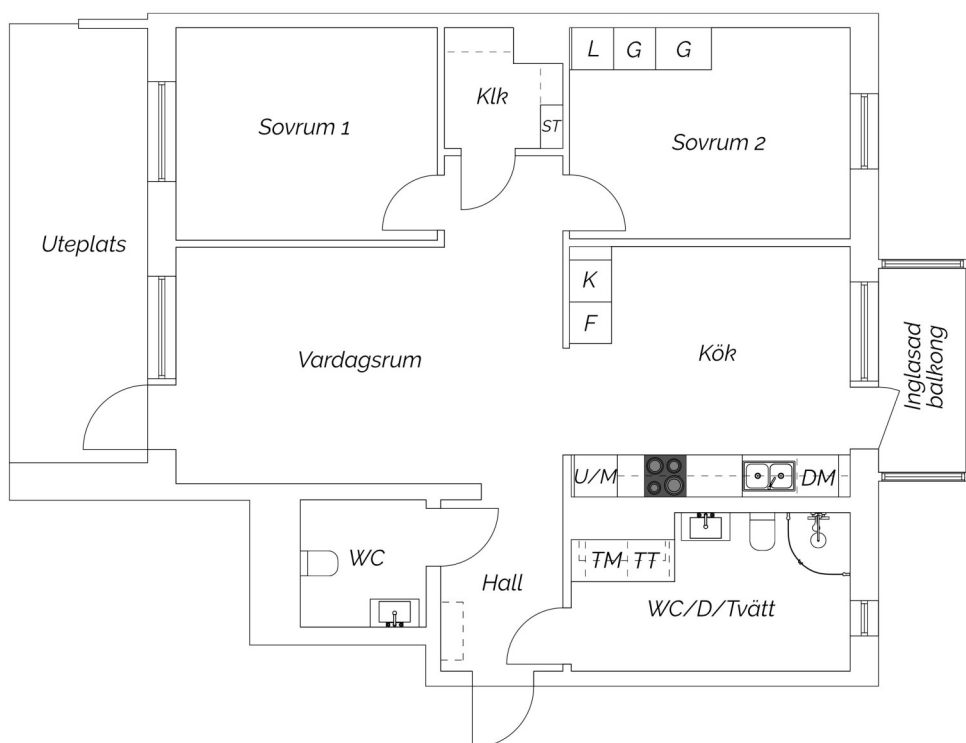
För att ställa sig i kö till garageplatser/parkeringsplatser kontaktar man Aimopark AB E-post: hyraplats@aimopark.se eller telefon: 0771-96 90 06 som administrerar p-platserna.

TV OCH BREDBAND:

Fastigheten har bredband och digital-TV via Tele2.



PLANRITNING



Erik Olsson

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



Erik Olsson

Tusentals bostadssäljare valde rätt mäklare

Tack vare vår genomarbetade Erik Olsson-metod med flexibla visningar, ett gediget spekulantregister, vass marknadsföring och en lokalt fokuserad mäklare får vi fler spekulanter till visningarna. Fler spekulanter leder ofta till fler bud och ett högre slutpris. Det är den avgörande skillnaden till att vi på Erik Olsson har lyckats ge våra kunder bäst betalt fjorton år i rad. År 2021 blev skillnaden i snitt 9,4 procent mer än om kunden hade sålt med ett annat mäklari. Det är vi såklart väldigt stolta över!

*Vill du sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.*

0771-551 000

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 mäkla-

ren 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 M.M.

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

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, tex. 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 BOSTADSRÄTTEN 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. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

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. 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.

Erik Olsson



Hovås Allé 17 43657 Hovås mail@erikolsson.se