





B O D A

SUPERFIN
LÄGENHET
PRODUCERAD
2016!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Nyproducerad lägenhet 2016
Nytapetserade väggar 2023 & ommålning av tak, lister och väggar 2023
Balkong i sydväst
Välskött förening

VÄLKOMMEN TILL BODAGATAN 28

Välkommen till denna producerade lägenhet som färdigställdes 2016. Här är allt i mycket gott skick och det är bara att flytta in! Med hiss i huset tar du dig smidigt upp till våning 2 där denna lägenhet finns. Det är en rymlig 3:a på 84 kvm med smakfulla materialval och genomgående härligt ljusflöde i kombination av enhetliga parkettgolv och nytapetserade väggar i behagliga kulörer skapas då en hemtrevlig och modern atmosfär. Bostaden genomgick även en uppfräschning 2023 där samtliga tak, lister och väggar målades om samt nya tapeter. Lägenheten bjuder på ett modernt och rymligt kök från Marbodal med full maskinell utrustning. Gott om förvaring och bänkyta där köksbänken förlängs med en halvö vilket bidrar med extra förvaring och en praktisk avställningsyta att duka upp mat och dryck när vänner och familj är på besök. Halvön delar av kök och vardagsrum på ett trivsamt sätt som har en öppen planlösning. Via vardagsrummet når du balkongen som ligger skyddad under tak med eftermiddags- och kvällssol. Helkaklat fräscht badrum med en praktisk tvättavdelning utrustat med både tvättmaskin och torktumlare. Bostaden har två väl tilltagna sovrum där båda rymmer dubbelsäng.

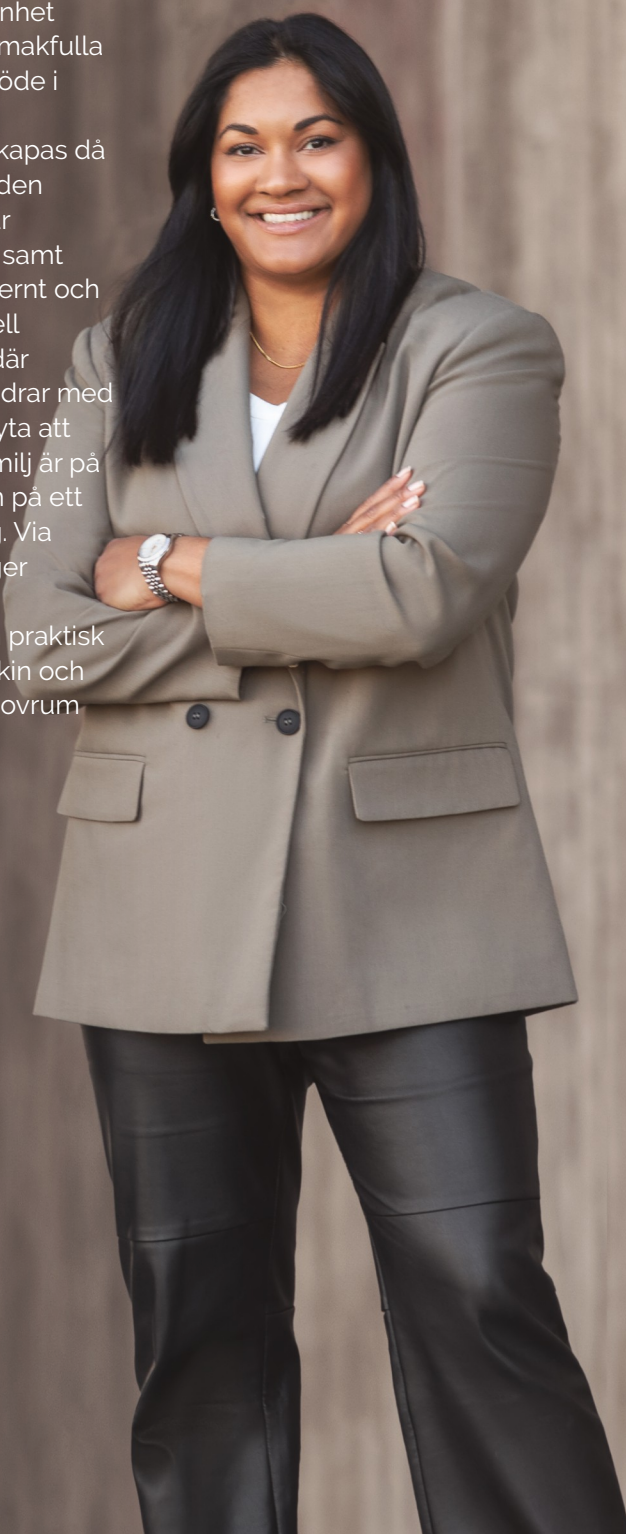


ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Linda Bjurklint

073-051 49 27
linda.bjurklint@erikolsson.se

Erik Olsson







BOSTADEN

ADRESS:	Bodagatan 28, 50742 BORÅS
STORLEK:	84 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 750 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 181 kr/mån Inkl. uppvärmning och vatten. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 159kr/mån som avser Tv och bredband. Den totala månadsavgiften är 6340 kr.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 596 kr/år (el: 2 640 kr/år, försäkring: 1 956 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	609
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,955 %, andel av årsavgift 0,955 %
BOSTADENS INDIREKTA	379 868 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:	2 av 3
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf. Norra Milstolpen
NUVARANDE ÄGARE:	Eva von Gertten











HALL

Välkommen in! Du möts av en öppen och ljus hall med god plats för avhängning av ytterkläder och skor. På golvet ligger ett slitstarkt klinkergolv som övergår i fin ekparkett. Väggarna är nytapetserade under 2023 i en behaglig grå kulör. Samma tapet och parkettgolv är genomgående i hela bostaden vilket skapar en fin helhetskänsla. Hallinredningen är ny från 2023 med spegel och klädhängare i fin ek (detta inredning ingår i köpet).

KÖK

Vidare in i hallen möts du av den öppna och ljusa planlösningen mellan kök och vardagsrum. Tack vare fönster i två olika väderstreck flödar dagsljuset fritt i rummet. Köket kommer från Marbodal där luckorna har en vit, högblank yta vilket skapar en modern känsla. Bänkskiva i grå laminat och mellan överskåp och bänkskiva sitter vita fasade kakelplattor från 2021. Köket har gott om förvaring och arbetsyta där köksbänken är förlängd till en halvö vilket bidrar med extra förvaring och en praktisk avställningsyta att duka upp mat och dryck när familj och vänner är på besök. Köket har full maskinell utrustning så som induktionshäll, fläkt, diskmaskin, kyl/frys samt micro och ugn i ergonomisk arbetshöjd. 2021 installerades spotlights med dimmerfunktion i taket som ger ett behagligt ljus. Matplatsen har en trivsamt placering vid fönstret och rymmer upp till 6-8 sittande gäster.

VARDAGSRUM

Rymligt vardagsrum där soffgrupp och tv-möbel rymms utan att det upplevs trångt. Plats finns även för middagsbord om så önskas. Via vardagsrummet når du balkongen som ligger skyddad under tak med eftermiddags- och kvällssol.

BADRUM/TVÄTT

Fräscht badrum med grått klinkergolv och delvis gråa och vita kakelplattor på väggen. 2021 installerades spotlights med dimfunktion i taket. Inredningen består av wc, handfat, kommod, belyst överskåp med spegeldörrar samt dusch med vikbara glasdörrar. Den praktiska tvättavdelningen är utrustad med både tvättmaskin och torktumlare samt arbetsbänk vilket bidrar till en bekväm vardag.

SOVRUM 1 OCH 2

Bostaden har två väl tilltagna sovrum där båda rymmer dubbelsäng med tillhörande sängbord. I varje sovrum finns bra med förvaringsmöjligheter i 3 inbyggda garderober.

FÖRENING:	HSB Brf. Norra Milstolpen
BYGGÅR:	1972
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	137
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 573 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 1 433 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-04-05
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	121 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	2016 byggde föreningen om byggnaden med adressen Bodagatan 26-32 till bostadsrätter. Föreningen har en förteckning över lägenheternas nycklar. På föreningens hemsida kan du läsa mer om föreningen: https://www.hsb.se/gota/brf/Norra-Milstolpen/om-foreningen2/ Gemensamma utrymmen: Tvättstuga finns i varje hus. I källarplan på Bodagatan 27 finns en mattvättstuga. Du kan gå in på den södra sidan som vetter mot Bodagatan. I källaren på Bodagatan 36 finns en bastu och ett gym. Avgiften för medlemskap för bastu och gym ligger på 450:-/år. Du behöver kontakta ordförande Yvonne Gröhn för att betala årsavgiften och hämta nycklar till lokalen. Övernattningslägenhet finns på Bodagatan 26-32. Lägenheten hyrs per natt. Avgiften för övernattningslägenheten ligger på 300:- första natten och därefter 250:-/natt. Du behöver kontakta vicevärd René Oliva för att boka lägenheten. I källaren på Bodagatan 34 finns en föreningslokal. Lokalen hyrs per timme eller dag/kväll och passar väldigt bra till kalas. Avgiften för att hyra föreningslokalen ligger på 150:-/dag. Du behöver kontakta ordförande Yvonne Gröhn för att boka lokalen.
RENOVERINGAR:	Det senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: - Fönsterbyte - Nya entrépartier - 24 st nya lägenheter på Bodagatan 26-32 - Digitala portlås och nya låscylindrar i samtliga ytterdörrar, källaringångar samt garagen - Samtliga takfläktar samt injustering till alla lägenheter - Stort underhåll av områdets grönområden - OVK-besiktning

Under 2021 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nya skyltar på parkeringen för tydligare markning och hänvisning
- Service och genomgång av samtliga garage (smörjning, justering och nya gummiplattor för låsen)
- Upprustning/justering av sophusen som finns framför varje hus
- Nya armaturer med LED-belysning har satts in i samtliga källar/förrådsgångar, alla sensorstyrda och därmed energi besparade
- Fasadvätt av husens baksidor och gavlar har genomförts, vilket även inkluderar utsidan av alla balkonger
- Målning och rengöring av taken till alla trappuppgångar, både inner-och yttertak
- Målning och rengöring av stuprör och hängrännor som sitter i anslutning till trappuppgångarna
- Nya ytterdörrar till gavelingångarna, tot. 10 st.
- Förstärkning av ytterhörnen med kraftiga aluminiumbeslag på väggarna närmast gavelingångarna till källarna

Under 2022 har föreningen installerat ladd-stolpar vid sina p-platser.

PARKERING:

Föreningen förfogar över 112 parkeringsplatser och 38 garage

P-plats: Ledigt för närvarande (2023-11-07)

Garage: Inget ledigt för närvarande (2023-11-09)

P-plats kostar 175 kr/mån

Garageplats kostar 275 kr/mån

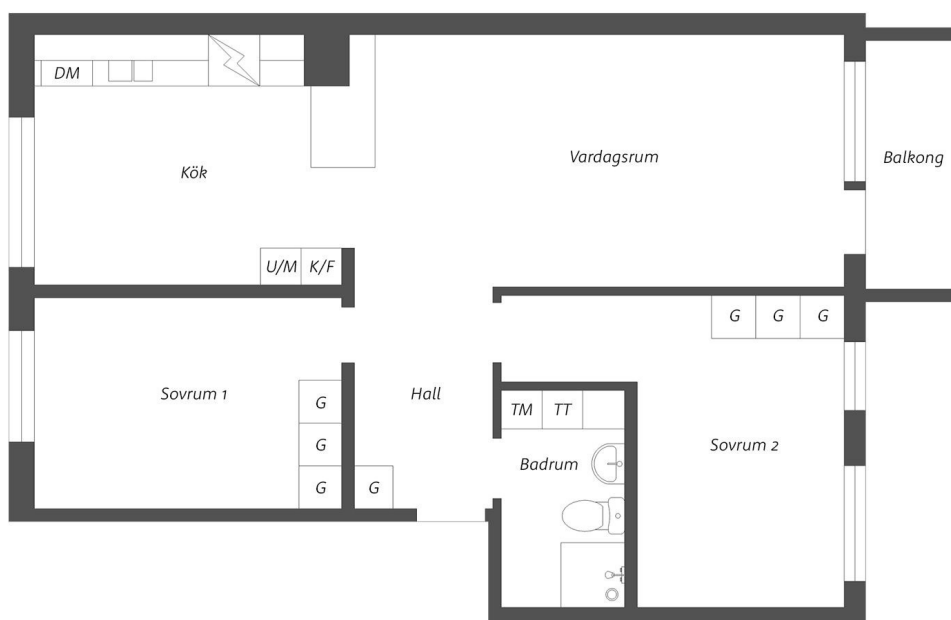
Gästparkering: Det finns parkeringsplatser reserverade för gäster. Betalning sker via Easy park appen.

TV OCH BREDBAND:

Sappa är internetleverantör (Hastighet upp till 1000 MB).

Sappa är TV -leverantör för Bodagatan 26-32 (ej bottenvåning), då resterande lägenheter i föreningen har Tele2 som TV-leverantör.

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

Erik Olsson

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









Erik Olsson

9 av 10 säljare
rekommenderar
Erik Olsson

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 marknadsförelsen. 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



Kyrkängsgatan 8D 50338 Borås mail@erikolsson.se