

KRANSVÄGEN 194

KRANSMOSSEN



*Erik Olsson*



KRANSMOSSEN

Tvårummare med  
inglasad balkong,  
njut av populär  
kvällsol!

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

BOSTADENS BÄSTA



---

Stor inglasad balkong  
Fri utsikt ifrån balkongen  
Helkaklat badrum  
Populär förening

# VÄLKOMMEN TILL KRANSVÄGEN 194

Moderna tvärummare med härlig inglasad balkong. Här kan du njuta av populär kvällssol med hög och fri utsikt mot Trandared och Kransmossen naturområde. Härligt ljusinsläpp i lägenheten med fönster ifrån två håll. Här finns gott om förvaring i form av klädkammare och skafferier. Köket har integrerad maskinell utrustning i form av diskmaskin, induktionshäll, ugn och mikro. I köket finns en social planlösning med köksö i mitten. Badrummet är stilrent renoverat med stora plattor av kakel och klinker.

Här bor du i ett lugnt och familjevänligt område. Föreningen är stabil och har en låg månadsavgift, vilket ger dig en trygg och ekonomiskt hållbar boendemiljö. Dessutom har du som boende tillgång till minst en egen parkeringsplats, vilket gör vardagen smidigare och ger dig extra frihet. Föreningen har flertal allmänna utrymmen att tillgå såsom gym, bastu, snickeri och möjlighet till biltvätt.

Lägenheten ligger nära både stadens puls och härliga naturområdet Kransmossen, det bästa av två världar!



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Moa Hallabro*

073-984 01 78  
moa.hallabro@erikolsson.se

*Erik Olsson*



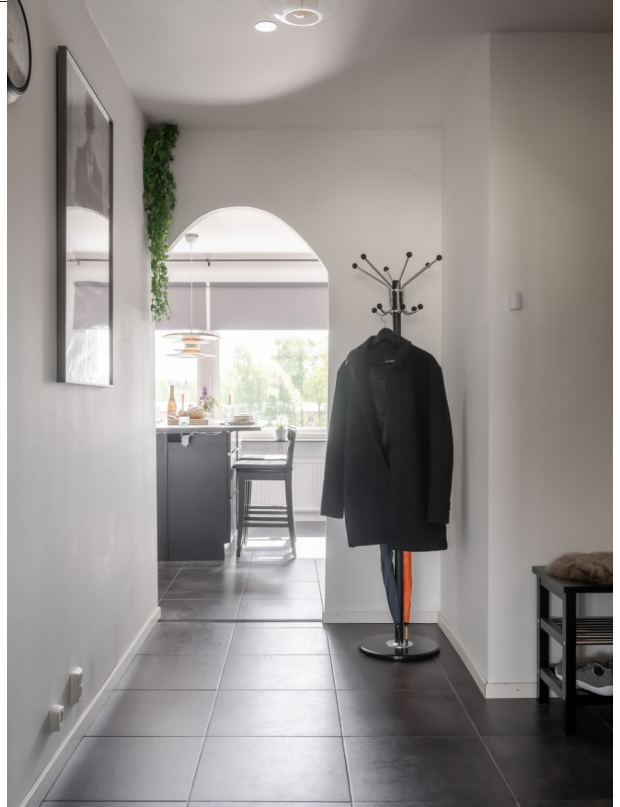
# BOSTADEN

<b>ADRESS:</b>	Kransvägen 194, 50765 BORÅS
<b>STORLEK:</b>	68 kvm (föreningens information)
<b>ANTAL RUM:</b>	2 rum och Kök
<b>OBJEKTYP:</b>	Lägenhet
<b>UPPLÅTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>UTGÅNGSPRIS:</b>	1 475 000 kr
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	4 347 kr/mån Värme, V/A, elavgift (obligatorisk tillägg för gruppavtal för el 40kr/mån.), kabel-tv, och bredband.
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	49
<b>LÄGENHETSNR SKV:</b>	1201
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 0,6095 %, andel av årsavgift 0,6095 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	150 788 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.
<b>PANTSÄTTNING:</b>	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.
<b>VÅNING:</b>	3 av 3
<b>HISS:</b>	Nej
<b>FÖRENING:</b>	HSB Brf Brotorp i Borås





KRANSVÄGEN 194







COOKING  
with JACK

112









**HALL**

En stor och rymlig hall med klinker på golvet och vita väggar erbjuder en välkomnande entré. Via hallen nås klädkammaren med gott om förvaringsmöjligheter.

**KÖK**

Ett modernt kök med svarta luckor, mörk bänkskiva och lila mosaik ovan. Genomgående mörk klinkergolv även här, vita väggar och välvd dörröppning. En centrerad köksö bidrar med en social yta som skapar plats både till förvaring och användas till matplats. Fullt utrustat med integrerade vitvaror såsom ugn, micro, induktionshäll och diskmaskin. Via köket nås skafferi med praktiskt hyllsystem. Kan även användas som tvättavdelning.

**VARDAGSRUM**

Vardagsrummet har genomgående klinkergolv och vita väggar. Stora fönster för fint ljusinsläpp. Plats för soffgrupp och en utgång till en inglasad balkong.

**SOVRUM**

Sovrummet har parkettgolv och en mönstrad fondvägg. Det finns plats för antingen en säng och fåtölj eller ett skrivbord, beroende på behov. Här finns ytterligare access till klädkammaren.

**WC/DUSCH**

Det helkaklade badrummet är stilrent vitt med stor, lyxiga kakel och klinker. Rymlig dusch med mörkt, mindre klinker på golvet och vikbar glasvägg. I badrummet finns WC, kommod med handfat, vägghängt spegelskåp med förvaring samt handdukstork för en modern och funktionell upplevelse.

**INGLASAD BALKONG**

En stor inglasad balkong fungerar som ett extrarum, idealisk för en soffgrupp eller matbord. Perfekt för att njuta av varma dagar utomhus med bekvämlighet. Här har du fri och hög utsikt mot Trandared och grönskande omgivning mot

friluftsområdet Kransmossen. På balkongen kan du njuta av populär kvällssol.

<b>FÖRENING:</b>	HSB Brf Brotorp i Borås
<b>BYGGÅR:</b>	1968
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Ja
<b>ÄGER MARKEN:</b>	Ja
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme
<b>VENTILATION:</b>	Mekanisk (endast frånluft)
<b>ANTAL LÄGENHETER:</b>	151
<b>ANTAL LOKALER:</b>	2
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>	ca 588 kr
<b>ENERGIDEKLARATION:</b>	Utförd 2023-05-16
<b>ENERGIKLASS:</b>	D
<b>ENERGIPRESTANDA:</b>	80 (kWh/kvm och år)
<b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b>	HSB Brf Brotorp i Borås bildades 1972.

Bostadsrättsföreningen Brotorp består av 151 lägenheter som är fördelade på fyra bostadshus. Husen är placerade i en rektangel som innesluter en härlig innergård i mitten.

På innergården finns det två lekplatser renoverades 2018 och 2019. Där finns också en boulebana och en asfalterad fotbollsplan som även kan användas för att spela basket eller tennis på.

Det är på denna plan som föreningen också anordnar sin årliga gårdsfest. Den brukar hållas i slutet av sommaren varje år och kring 100-150 personer brukar delta.

Lägenheterna är fördelade på 30 enrums-, 21 tvårums-, 82 trerums- och 18 fyrrumslägenheter.

17 enrumslägenheter finns på bottenplan och är på 48 kvm. Dessa har även separata kök. Resterande ettor är fördelade på olika plan i gavelhusen. De har en bostadsyta på 31 kvm. Även tvårumslägenheterna är placerade i gavelhusen, bostadsyta 69 kvm.

Trerumslägenheterna dominerar i antal och finns i alla hus. De har skiftande storlek, 80-84 kvm. Fyrrumslägenheterna finns endast i gaveländarna på husen, bostadsyta på 108 - 112 kvm. Kuriosa:

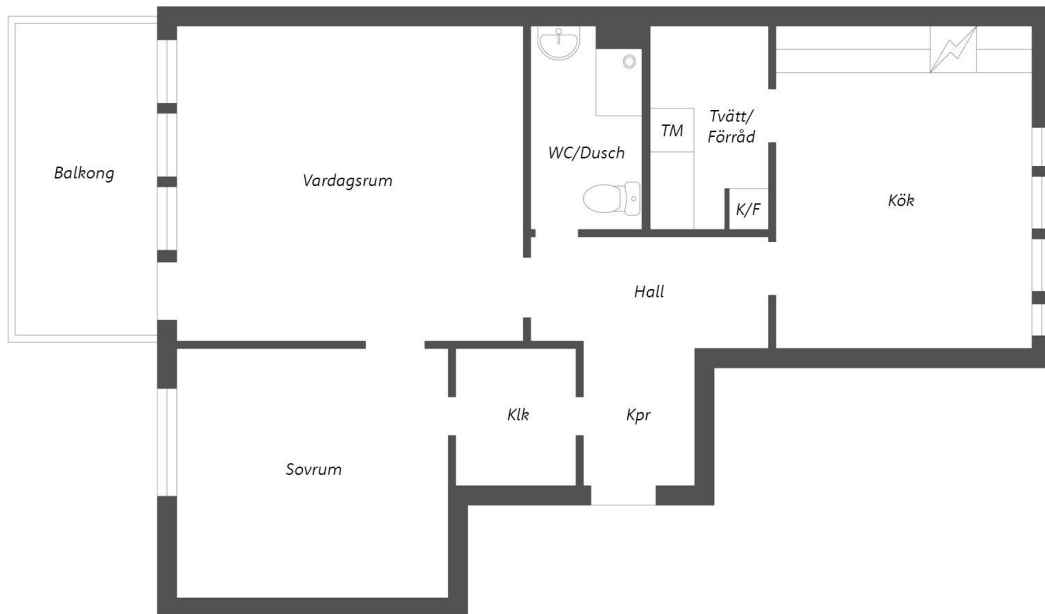
Husen byggdes 1968 på uppdrag av HSB.

Då var det mestadels finlandsfödda familjer som flyttade hit. Från slutet av 1960-talet och till mitten av 1970-talet finns styrelseprotokoll och annan information även översatt till finska. Från 2002 och framåt har renoveringar gjorts i fastigheten såsom tak och utvändiga plåtarbeten, tak över entreér har byggts, fasaderna har renoverats samt tilläggsisolerats, byte till isolerade 2-glasfönster samt innergårdarna har fräschats upp och fått nya planteringar. På innergården finns det två lekplatser byggda 2004 som upprustades under 2018/19. Där finns också en

#### RENOVERINGAR:

# 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 FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea 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 boendekostnads-kalkyl 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](http://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 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 kunna 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](http://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 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 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](mailto:mail@erikolsson.se)