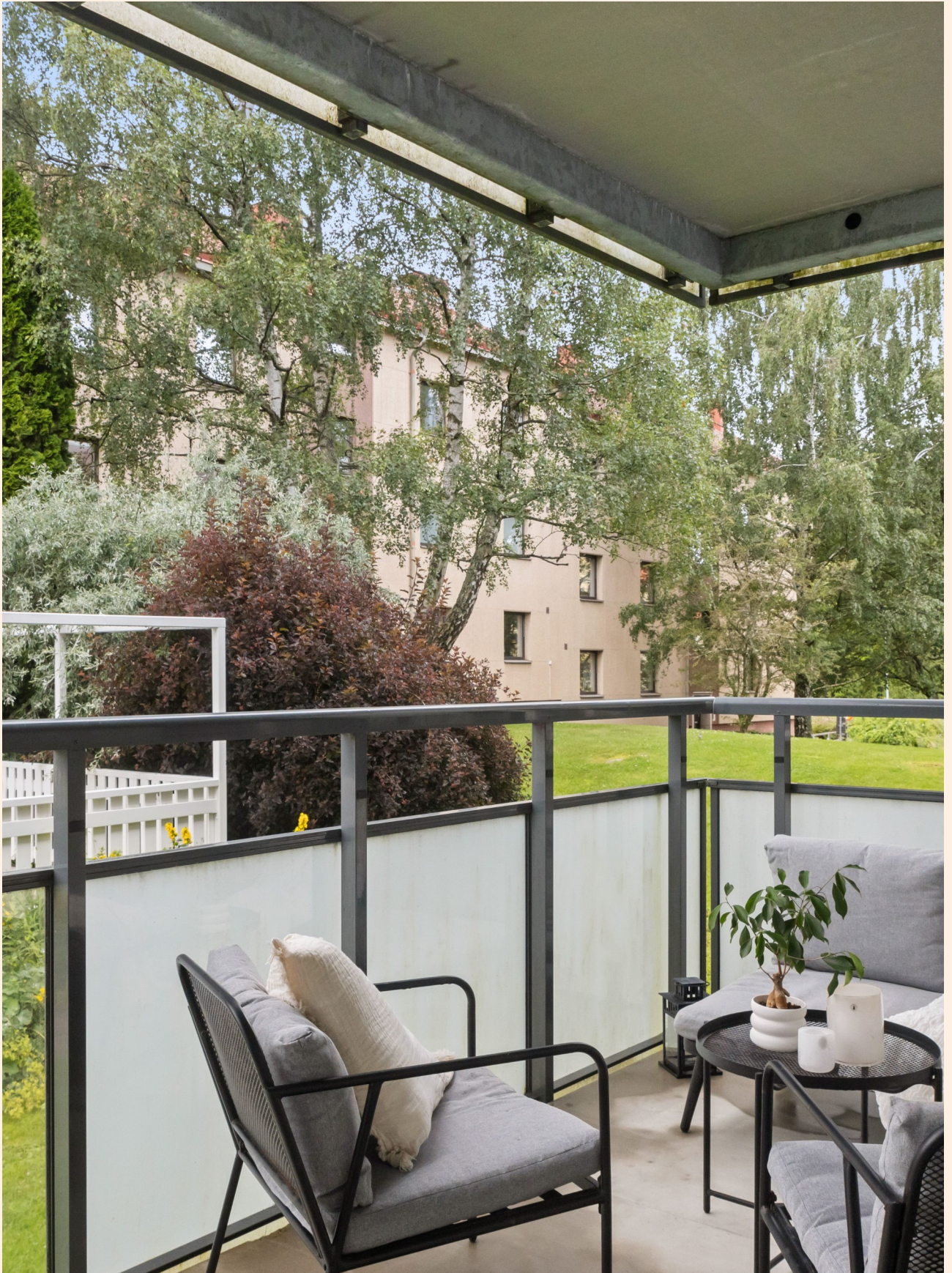


KROKSLÄTTS PARKGATA 63C

KROKSLÄTT



Erik Olsson



KROKSLÄTT

Välplanerad tvåa
med generös
balkong i härlig
eftermiddagssol!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Balkong med eftermiddagssol
Ljus och trivsamt
Fiskbensparkett
Fönster i två väderstreck

VÄLKOMMEN TILL KROKSLÄTTS PARKGATA 63C

Denna charmiga tvårumslägenhet erbjuder en perfekt kombination av bekvämlighet och stil. Här möts du av en ljus och genomgående lägenhet som är fint renoverad med en genomtänkt planlösning. Den öppna ytan mellan köket och vardagsrummet skapar en rymlig och inbjudande atmosfär, perfekt för att bjuda över gäster och njuta av sociala tillställningar. Den generösa balkongen ger ytterligare en dimension till boendet, med plats för trevliga kvällar i gott sällskap och möjlighet att skapa en egen grön oas. Köket är utrustat med moderna bekvämligheter och smart förvaring, vilket gör matlagningen till ett rent nöje.

Här bor ni i en välskött och ekonomiskt stabil HSB-förening med dubbla förråd som ingår. Från huset är det bekvämt avstånd till såväl Göteborg city som till Mölndal Galleria, välsorterade ICA & Willys, promenadstråk i Safjällets naturreservat, gym och goda kommunikationer. Det är dessutom perfekt cykelavstånd till universiteten, Sahlgrenska och Chalmers.

Varmt välkomna på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

David Lundgren

073-350 08 80
david.lundgren@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Krokslätts Parkgata 63C, 43168 Mölndal
STORLEK:	42 kvm (säljarens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 350 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 998 kr/mån avgiften ingår värme, vatten, TV & bredband,
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 000 kr/år (el: 6 000 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	68
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,8823 %, andel av årsavgift 0,8823 %
BOSTADENS INDIREKTA	172 083 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:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Sörgårdshus i Mölndal
NUVARANDE ÄGARE:	Kevin Walian
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

HALL

Parkettgolv och ljusblå tapetserade väggar. Plats för avhängning av ytterkläder samt hallmöbel om så önskas.

KÖK

Laminatgolv och vitmålade väggar. Köksinredning i vitt och ovan arbetsbänken i trä sitter stänkskydd i laminat. Den maskinella utrustningen består av kombinerad kyl och frys, induktionshäll, ugn, inbyggd micro, köksfläkt, samt diskmaskin. Här finns bra förvaringsytor i skåp och skafferier.

VARDAGSRUM

Fiskbensparkett och ljusa väggar i beige nyans. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang samt matsalsgrupp för ca 4 personer. Härifrån nås bostadens härliga balkong i i sydvästläge.

SOVRUM

Parkettgolv och väggar i ljus grå nyans samt en del i fin pärlspont. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang.

BADRUM

Svart klinkergolv och vita helkaklade väggar. Utrustningen består av WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch med glasvägg samt en handdukstork.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett vindsförråd och ett källarförråd.

RENOVERINGAR

Ca 2017 renoverades badrummet av våtrumsbehörig firma. Intyg finns.
Ca 2019 renoverades köket. Köket flyttades till vad som tidigare var en sovalkov + förråd och tidigare plats för kök blev istället befintligt sovrum.
Ca 2022 målades sovrum, vardagsrum och hall om.

RUMSDISPONERING

1 rum och kök enligt föreningens lägenhetsförteckning. Disponeras som 2 rum och kök enligt nuvarande planlösning.













FÖRENING:	HSB Brf Sörgårdshus i Mölndal
BYGGÅR:	1955
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	94
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-04-10
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	110 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Sörgårdshus i Mölndal. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och registrerades 1953. I föreningen finns 94 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen hör adresserna: Krokslätts Parkgata 63, 67 och 69. Föreningen köpte fastigheten 1955 (äger marken). Förvärvaren skall vara medlem i HSB innan den kan godkännas ett medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det tillkommer en medlemsavgift till HSB om 825 kronor för köparen. Är det två köpare så betalar den ena 825 kronor och den andra 525 kronor. Andelsavgiften i HSB är 500 kr/person och återbetalas vid utträde. Hus 67 och 69 har vardera tvättstugor i källarplan för både normal hushållstvätt och grovtvätt. Hus 63 är utrustat med en tvättstuga för hushållstvätt. I föreningen finns även cykelrum i varje huskropp. Föreningen förfogar över två uteplatser, en bredvid hus 63 och en mellan hus 67 och hus 69. Dessa är fritt tillgängliga att använda för föreningens medlemmar, inklusive grillutrustning. I mangelrummet i hus 67 finns en skänkeskåp, där hela och fungerande saker kan lämnas och hämtas. Den är inte avsett för skadade möbler eller andra trasiga saker. I hus 69, vid tvättstugan, finns också hyllor avsedda för bokbyten. Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning. För mer information besök gärna föreningens hemsida: https://sorgardshus.se/ Föreningen planerar att höja avgiften med 2% från 2025-01-01. 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 2022-08-01.
RENOVERINGAR:	1989 V/A-stammar byttes i både kök och badrum. Under samma år renoverades trappuppgången, taket lades om, fönster byttes

ut samt tilläggsisolerades fasaden. Under samma år byttes el-stigarna ut.

1990 gjordes en stor renovering. Våldigt få delar av fastigheten är äldre än så.

2008 reparerades entrédörrar och dörrstängare, en energideklaration utfördes, samt reparerades värmeväxlare och regleringssystemet byttes ut.

2011-2012 har grunden runt nr 67 dränerats.

2013 dränerade föreningen fastigheten.

2015-2016 nya balkonger installerades.

2016 färdigställdes målningen av takfönster. Efter att vissa lägenheter visat förhöjda radonvärden installerades även en fläkt under året för att åtgärda detta. Under de senare åren har även tvättstugorna rustats upp med totalt sex stycken nya tvättmaskiner samt nya torkaggregat. Föreningen upprättade en underhållsplan.

2017 passersystemen har setts över och rörelsesensorer installerats för att spara energi.

2019 utfördes underhåll och inspektion av avloppen. Under året målades även trapphusen.

2020 installerades ett nytt gruppavtal för bredband och telefoni från Tele2.

2022 uteplatsen för hus 63 iordningsställs. Uteplatsen mellan 67 och 69 målas om. 6 stycken elbilsaddare installeras längs Kämpegatan.

2023 tvättstuga och torkrum i hus 63 har renoverats. OVK har genomförts i hus 63 med godkänt resultat.

Föreningen planerar att spola avloppsstammar, reparera golvet i tvättstugan i hus 69 samt renovera tvättstugor och torkrum i hus 67 och 69.

Föreningen har inga större renoveringar inplanerade. Inga vidare beslut tagna i dagsläget.

PARKERING:

I föreningen finns 47 parkeringsplatser längs Krokslätts Parkgata och Kämpegatan. Vanlig p-plats lats kan hyras till en kostnad om ca 225 kr/månad eller ca 265 kr/månad med motorvärmare. I föreningen finns även 6 stycken platser försedda med laddstolpe för elfordon. Plats med laddstolpe kostar 455 kr/mån (exklusive elförbrukning).

Föreningen förfogar dessutom över 12 garageplatser där plats kan hyras till en kostnad om ca 630 kr/månad.

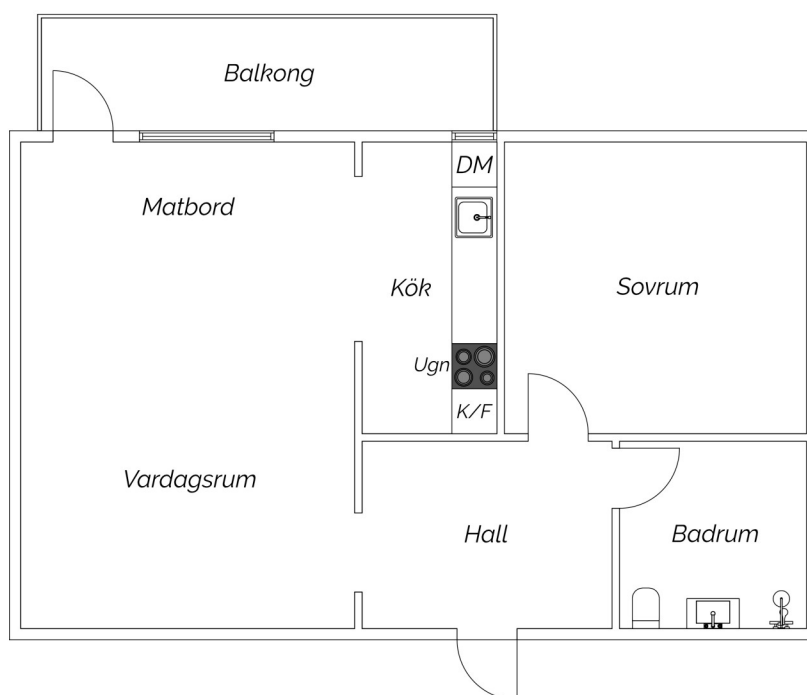
I dagsläget är det kö till samtliga garage- och parkeringsplatser.

Föreningen är ansluten till ett gemensamt gruppavtal med fiberbredband 300 och telefoni (ej samtalskostnad) från Tele2 som numera även ingår i avgiften.

TV OCH BREDBAND:

PLANRITNING

Befintlig planlösning



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Bäst betalt 16 år i rad är ingen slump

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år, i 16 år. Och det som ligger bakom vår obrutna bäst-betalt-svit är Erik Olsson-metoden som är noggrant genomarbetad för att få fler att vilja köpa din bostad.

Undersökningsresultaten från UC Bostad visar att metoden fungerar – bättre än både tur och slumpen. Under 2023 fick de som sålde sin bostad med oss 5,7% mer betalt än om de hade sålt med ett genomsnitt av andra mäklare.

*Vill du också 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 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, 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 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. 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.

Erik Olsson

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