VÄRSLEVÄGEN 39

VITA FLÄCKEN



Erik Olsson



VITA FLÄCKEN

Inbjudande och välplanerad 1 rok med rymlig uteplats!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Härlig uteplats
Fiber indraget
Rymligt och fräscht kök
Övernattningslägenhet att tillgå

VÄLKOMMEN TILL VÄRSLEVÄGEN 39

Denna inbjudande och mysiga lägenhet på markplan erbjuder både komfort och smart planering – med en privat uteplats som blir en naturlig plats för avkoppling och umgänge.
Det rymliga köket bjuder på gott om förvaring och plats för matbordet. Planlösningen är trivsam och genomtänkt med en avskild sovalkov som skapar en lugn och ombonad sovdel. Här finns en rymlig klädkammare, ett helkaklat badrum och dessutom ett tillhörande förråd som ger extra förvaringsmöjligheter.

I föreningen finns en gemensam gård med fina grönytor, flera välutrustade tvättstugor och övernattningslägenhet. Gemytligt område med närhet till servicebutiker och gym i Sisjön samt ett stenkast från expansiva Nya Hovås. Fina cykelvägar finns att tillgå ner till havet med olika badplatser i Askim och Hovås samt natursköna strövområden. Kort promenadavstånd till närmsta hållplats som tar dig in till Göteborgs sprudlande citykärna med Expressbuss på 10-15 minuter.

Välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Bardia Oveissi

073-922 73 03
bardia.oveissi@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Värslevägen 39, 436 43 Askim
STORLEK:	37,3 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 045 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten. Obligatoriskt tillägg på 150 kr/mån för digital-TV, bredband via fiber, IP-telefoni (ej samtalskostnad) samt individuell mätning av hushållsel.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 280 kr/år (försäkring: 2 280 kr/år) Individuell mätning av hushållsel sker genom föreningen. Faktisk kostnad beror på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	74
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,2499 %, andel av årsavgift 0,2499 %
INRE FOND:	6 706
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	130 665 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.
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 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Askim Stom
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse




ATELIER HJORT

VÄRSLEVÄGEN 39






THE GREEN
GUIDE


















37

RUMSBESKRIVNING

HALL
Laminatgolv (parkettgolv under) och vita väggar. Lägenheten är utrustad med säkerhetsdörr och hallen ger plats för avhängning och skohylla.

KÖK
Laminatgolv (parkettgolv under) och vita väggar. Köket är inrett med vita skåpsluckor samt ljusgrå bänkskiva och matchande stänkskydd. Den maskinella utrustningen består av induktionshäll, inbyggs ugn, köksfläkt, diskmaskin och kyl/frys. Här ryms ett matbord med plats för 2-4 personer.

ALLRUM
Laminatgolv och vita väggar. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang som säng i sovalkov. Förvaringsmöjlighet i anslutande klädkammare och från rummet nås bostadens uteplats i sydost.

BADRUM
Helkaklat badrum med WC, dusch, handfat med kommod, spegelskåp samt handdukstork.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd om ca 6 kvm.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Askim Stom
BYGGÅR:	1965
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	224
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-11-02
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	84 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättsförening Askim Stom. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 224 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 2 lokaler. Till föreningen hör adresserna: Värslevägen 27-65 och Solarvsplan 2-38. Föreningen köpte huset 1965 (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. I föreningen finns fem tvättstugor i området och du kan fritt välja vilken av dessa du vill använda. I varje tvättstuga finns förutom två tvättmaskiner även torkrum, torktumlare och mangel. I föreningen finns även samlingslokal och utrymme för cyklar vid varje huskropp. Föreningens medlemmar har möjlighet att hyra en liten övernattningslägenhet inom området för sina gäster. Denna 1-rumslägenhet är utrustad med 2 sängar, toalett och dusch. Föreningen källsorterar sina sopor och det finns komposthus inom området. I området finns en boulebana och bouleförening. Banan får fritt användas av alla boende. Trevlig innergård med en stor gräsplätt, bänkar och en mindre lekplats. 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 2026-02-26.
RENOVERINGAR:	2003-2004 Byggdes samtliga balkonger ut. 2007-2009 Stamrenoverades samtliga V/A-stammar och i samband med detta renoverades badrum.

2010-2011 Renoverades fasader.
2010 Genomfördes en OVK-besiktning av ventilationen.
2012-2013 Byggdes gårdar och uteplatser om och nya vattenledningar installerades. Under dessa år byttes även garageportar.
2015 Samtliga tak lades om med ny takpapp. Monterat snöröjarskydd över entréer och uteplatser. Uppgångarna till taken byggdes om för att uppfylla dagens regelverk och säkerhetskrav.
2017 Under hösten färdigställdes och såldes 2 nya lägenheter för sammanlagt 5 750 000 kr på bottenplan Askåkersplan 34, i lokalen som SDN hyrt av föreningen i många år. Byttes föreningens stadgar för att överensstämma bättre med en ny föreningslag.
2018/2019 Förråds och lägenhetsdörrar byttes och renovering av trapphusen avslutades. Byte av rötskadad panel och målning av garaget.
2019 Nytt bredband, telefoni och tv installerades (ingår i månadsavgiften). P-platser för elbilar byggdes och uppfräschning av uteplatsen.
2020 upprättades ny energideklaration. Nya kodlås till portarna installerades. Föreningen planterade nya björkar samt la om grusgången i föreningens norra ände.
2021 genomfördes fasadrenovering.
2022 installerades 24 laddpunkter för elbilar.
2025 Avloppsarbete i fastigheternas bottenplatta
Planerat /pågående underhåll:
Inga större underhåll är i nuläget planerat.

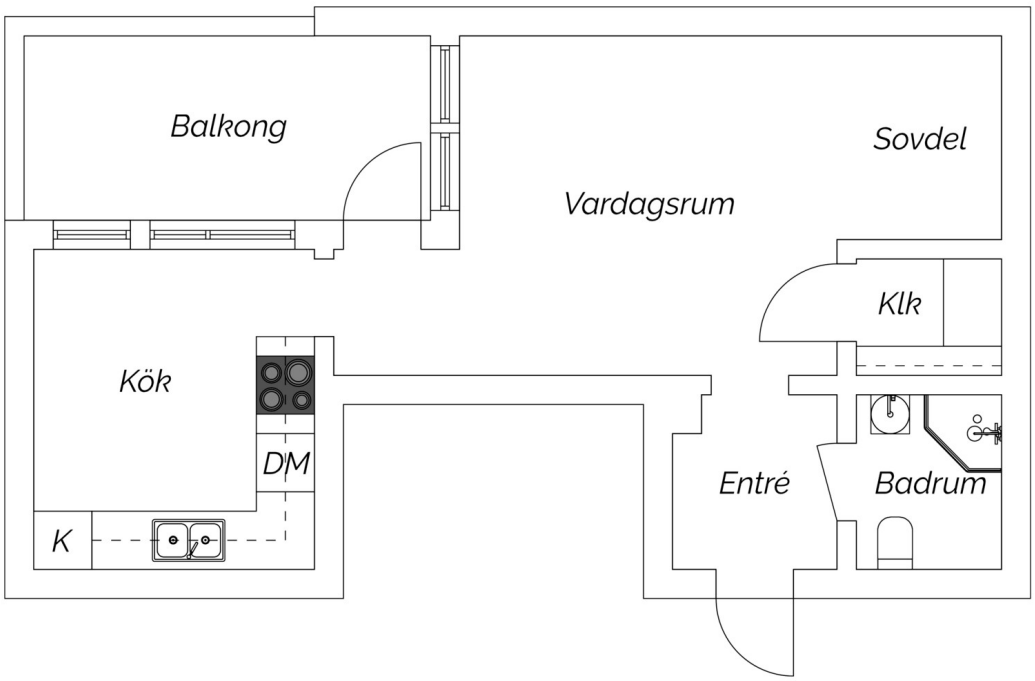
PARKERING:

Föreningen förfogar över 236 parkeringsplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 200 kr/månad utan el-uttag och ca 300 kr/månad med el-uttag. 22 av parkeringarna har tillhörande laddstolper som alla medlemmar kan nyttja för 175kr/mån.
Föreningen förfogar även över 27 garageplatser, plats kan hyras till en kostnad om ca 525 kr/månad.
Inom området finns 3 avgiftsbelagda besöksparkeringar, på Värslevägen, Solarvsplan och Askåkersplan.
Kösystem tillämpas, i nuläget är det ingen/kort kötid- kontakta expeditionen för mer information.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV (23 kanaler), bredband 300 Mbit/s samt IP-telefon genom kollektivt gruppavtal med Tele2. Fiber via Telia Fiber. Tilläggskanaler kan väljas mot egen avgift liksom hastighet på bredband.

PLANRITNING



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 (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.

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 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. 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 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. 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.

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

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 fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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

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. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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 43653 Hovås mail@erikolsson.se