TRANDARED

GULDBRANDSGATAN 17



Erik Olsson


Water Dispenser
Electrolux

TRANDARED

1:a i toppskick!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Totalrenoverat kök 2022
Totalrenoverat badrum 2022
Välplanerad planlösning
Gott om förvaringsmöjligheter

VÄLKOMMEN TILL GULDBRANDSGATAN 17

Högst upp i huset erbjuds nu en mycket trivsam vindslägenhet i privat läge utan någon insyn. Bostaden är i toppskick där både kök och badrum totalrenoverades 2022 med moderna material- och färgval. Tack vare takfönstren strömmar naturligt ljus in i bostaden och skapar en härlig atmosfär. Balkongen blir en förlängning av vardagsrummet att nyttja när vädret tillåter. Här kan du sitta ostört och njuta av den grönskande utsikten och solen som gör dig sällskap från klockan 13 till sena eftermiddagen. Bostaden känns rymligt och välplanerad, vilket gör att du kan utnyttja varje kvadratmeter på bästa sätt. Gott om förvaringsmöjligheter finns i två klädkammare samt att du har förrådet på samma våningsplan. Här bor du i en välskött förening med låg belåningsgrand och låg månadsavgift.
Bra läge i området med mycket nära till både Ica-butik och ett populärt konditori. Busshållplatsen har du endast någon minut bort med täta bussförbindelser till Borås centrum. För dig om gillar att idrotta och visats i naturen har du mycket nära till Kransmossens idrotts- och friluftsområde.
Välkommen att boka in dig på visning! Du kommer inte bli besviken!
MVH Linda Bjurklint



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Moa Hallabro

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Guldbrandsgatan 17, 59764 Borås
STORLEK:	42 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 733 kr/mån Värme, vatten samt digital-TV basutbud ingår i avgiften.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 360 kr/år (el: 1 680 kr/år, försäkring: 1 680 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	17301
LÄGENHETSNR SKV:	1301
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,08989 %, andel av årsavgift 1,12748 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	566 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:	4 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Boråsbostad Nr 1
NUVARANDE ÄGARE:	Julia Carlbergh



GULDBRANDSGATAN 17
























bon appetit

GULDBRANDSGATAN 17





RUMSBESKRIVNING

HALL
När du kliver in genom ytterdörren möts du av en generös tilltagen hall. Precis innanför entrédörren finns god plats för förvaring av ytterkläder och skor samt ytterligare förvaring i en klädkmmare. Hela lägenheten går i ljusgråa målade väggar och ett ljust laminatgolv.

KÖK
Köket är modernt med släta grå luckor och svarta detaljer som bryter av på ett snyggt sätt. Ljus bänkskiva och mellan överskåp och bänkskiva sitter vita kakelplattor. Köket är utrustat med kyl/frys med integrerad vattendispenser för att alltid ha tillgång till ett iskallt glas vatten samt spis, ugn, fläkt och diskmaskin. Takfönstret bidrar med generöst ljusinsläpp.

BADRUM
Badrummet är modernt och helkaklat med där golv och väggar pryds med microcement. Det är en lugn och harmonisk beige ton här. Här finner du en dusch med vikbar duschvägg för att kunna frigöra mer plats. Wc, spegelskåp med förvaring samt handfat med kommod under. Även här ett takfönster som bidrar med ett fint ljusinsläpp.

ALLRUM
Allrummet är där man hänger och umgås. Här finns det både plats för en soffa, matbord, tv-bänk samt en dubbelsäng som har en given plats i alkoven. Förvaringsmässigt så finns det en klädkammare som rymmer det mesta i klädväg. Rummet upplevs ljus och luftigt tack vare de stora fönsterna och dörren ut till balkongen.

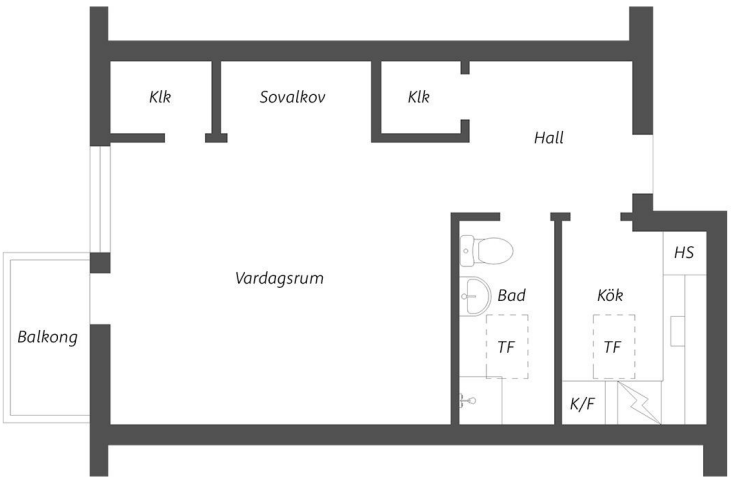
BALKONG
Balkongen omges av grönska och ger en förlängning av lägenheten sommartid. Här kan du sitta ostört och njuta av solen.

RENOVERINGAR UTFÖRDA AV NUVARANDE ÄGARE:
2021 - Ytskick golv och väggar.
2022 - Badrumsrenovering, Köksrenovering.
2023 - Ventilation (mot radon).
2024 - Ventilationsfläkt i badrum och kök (mot radon), Byte av micro, Byte av glasruta takfönster.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Boråsbostad Nr 1
BYGGÅR:	1956
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	63
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 450 kr (betalas av Säljare)
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-11-08
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	135 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Boråsbostad nr 1 äger fastigheten Svärdfästet 6 i Borås. I föreningen finns 68 lägenheter i bostadsrättsform. Till fastigheten hör också 9 garage, 37 parkeringsplatser (vissa med el-stolpe) samt några mindre lokaler.
RENOVERINGAR:	1996/1997 - Stambyte 2003 - Nya säkerhetsdörrar 2011 - Tak 2014 - Ombyggnad av fjärrvärmeinstallation 2016 - Renoverat (målat) fönster 2020 - Renovera ventiler i huvudstammarna för vatten 2021 - Dränering runt ett hus, ommålning och uppfräschning av källare 2022 - Nytt miljöhus
PARKERING:	Föreningen har 9 garage som uthyres i mån av tillgång. Till samtliga platser är det separat kö. MC-garage finns vid gaveln av 5-7. Plats för 5 motorcyklar. Max 6 vid vinterförvaring då motorfordonen inte är i bruk. Nyckel utkvitteras hos ordförande i mån av plats. Parkeringsplatser tilldelas i mån av tillgång. Platser med el kostar 199 kr/månad och platser utan el kostar 167 kr/månad. Till samtliga platser är det separat kö.
TV OCH BREDBAND:	Grundutbud gällande digital-TV från Telenor ingår i månadsavgiften, Tele2 finns även som leverantör i fastigheten. Fiber finns indraget via Telenor. Bredband får man bekosta själv.

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

ett fel uppstå på 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 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.

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.

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 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.

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.

Erik Olsson

Kyrkängsgatan 8D 50338 Borås mail@erikolsson.se