

HULDREGATAN 25 A

SJÖBO



Erik Olsson



SJÖBO

3:a i toppskick!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Kök och badrum renoverat 2022
Nya golv 2021
Kombinerad tvättmaskin/torktumlare
Balkong i söderläge

VÄLKOMMEN TILL HULDREGATAN 25 A

Välkommen till denna fint renoverade 3:a där både kök och badrum totalrenoverades 2022 med moderna och smakfulla materialval där köket har full maskinell utrustning och badrummet har en kombinerad tvättmaskin/torktumlare. Under 2021 lades även nytt golv in som är genomgående i hela bostaden vilket skapar en fin helhetskänsla samt nya inredningar. Balkongen har ett högt och fritt läge och ligger skyddad under tak. Här kan du sitta ostört och njuta av solen större delen av dagen och och blicka ut över området och Ryar Åsar. Sovrummet är i bra storlek och rymmer dubbelsäng, klädförvaring och skrivbord. Master bedroom öppnas upp med två dubbeldörrar vilket skapar en fin detalj i bostaden.

Bra läge på Sjöbo med gångavstånd till Sjöbo torg där mataffär, apotek, pizzeria, vårdcentral och servicebutik finns. Dessutom nära till populära Almenäs badplats och Kypesjön med Kypegårdens alla faciliteter som vedeldad bastu, café och träningsmöjligheter. Bussarna går vid Sjöbo torg med täta förbindelser som tar dig snabbt till Knalleland, Högskolan och Borås centrum.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Linda Bjurklint

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Huldregatan 25 A, 50642 Borås
STORLEK:	60 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	5168 kr/mån Inkl. uppvärmning, vatten, TV från Tele2
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 460 kr/år (el: 3 600 kr/år, försäkring: 1 860 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	25
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,8106 %, andel av årsavgift 2,8106 %
INRE FOND:	307
BOSTADENS INDIREKTA	196 495 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:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Tuvskivlingen
NUVARANDE ÄGARE:	Izabella Csulak













HULDREGATAN 25 A



HALL

Rymlig och öppen hall. Precis innanför entrédörren finns plats för avhängning av ytterkläder och skor. Tapetserade väggar i en ljus nyans. Golvet är belagt med ett mörkare laminatgolv som är genomgående i hela bostaden vilket skapar en fin helhetskänsla.

KÖK

Totalrenoverat kök från 2022 med vita släta luckor, stilrena linjer och integrerade handtag. Snygg bänkskiva i ek och handfat i porslin. Mellan överskåp och bänkskiva sitter vita kakelplattor. Köket erbjuder gott om förvaring- och bänkyta och har full maskinell utrustning så som induktionshäll, fläkt, ugn, mikro, integrerad kyl/frys samt integrerad diskmaskin. I köket ryms en matplats med 4-5 sittande gäster.

VARDAGSRUM

Ljust och rymligt vardagsrum med plats för större soffa och tv-möbel. Via vardagsrummet nås balkongen som ligger skyddad under tak och vetter mot söder. Här kan du sitta ostört och njuta av sol och utsikt utöver området och Ryar Åsar.

BADRUM

Helkaklat badrum som renoverades 2022 (kvalitetsdokumentation finns). Badrummet har ljust klinkergolv och stora vita kakelplattor på väggen. I taket sitter spotlights som ger ett behagligt ljus. Inredningen består av en vägghängd toalettstol, fristående tvättställ med kommod, duschhörna med en stor härlig takdusch samt en kombinerad tvättmaskin/torktumlare.

SOVRUM 1

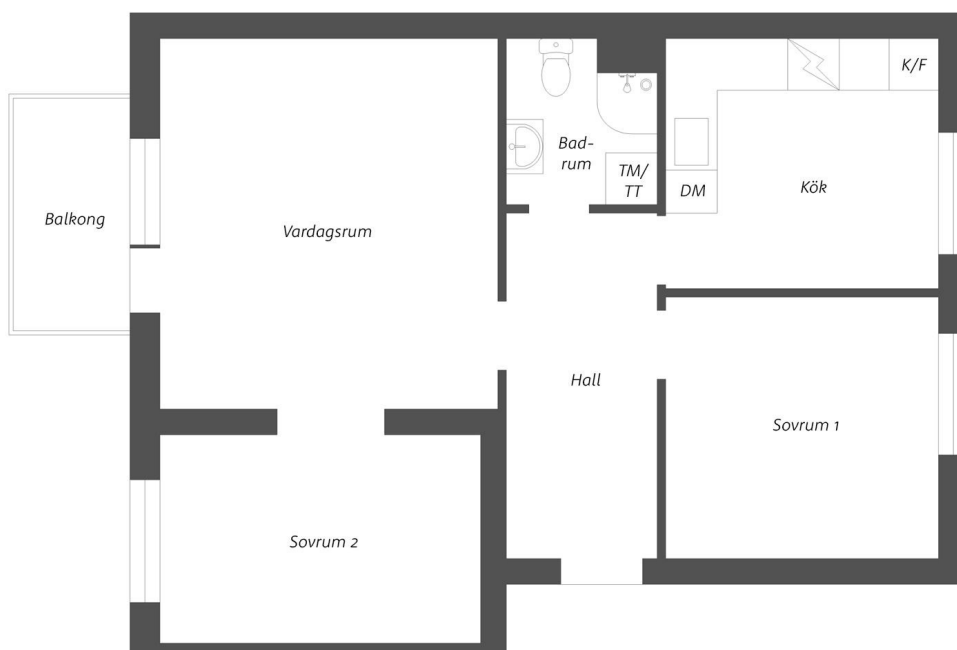
Sovrum 1 nås via hallen. Bra storlek med plats för dubbelsäng eller mindre säng, skrivbord och klädförvaring. Tapetserade väggar i en ljus nyans varav en mönstrad fondvägg,

SOVRUM 2

Sovrum 2 nås via vardagsrummet och öppnas upp med två dubbeldörrar. Väl tilltaget rum med god plats för dubbelsäng med tillhörandeängbord samt plats för ett flertal garderober. Ljust tapetserade väggar.

FÖRENING:	HSB Brf Tuvskivlingen
BYGGÅR:	1945
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	36
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1433 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-03-22
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	115 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes åren 1945 och ombyggdes åren 1988 på fastigheten Tuvskivlingen 1. Fastighetens adress är Huldregatan 21, 23 och 25 A-B.
RENOVERINGAR:	2022: Uppgradering av maskiner i tvättstuga hus 23 och 25. Lägenhetsbesiktning samt ventilationskontroll och byte av aggregat för ventilation. Ombyggnation av nya sopkärl från Borås energi och miljö. 2016: Byte av undercentralen och injustering av värmesystem. Inomhusklimatet i varje lgh är klimatstyrd, vilket har gett föreningen lägre energikostnader. 2012: Byttes alla vattenblandare 2007-2009: Omdränering 2003: Ny el 1990: Stambyte samt renovering av badrum Under kommande år planeras för installation av dagvattenavrinning på gården samt byte av jordfelsbrytare.
PARKERING:	Föreningen har 10 st p-platser med eluttag för motorvärmare, 159 kr/mån. Kö tillämpas. Föreningen har 8 st garage, 371 kr/mån. Kö tillämpas. Ingen kö till varken p-plats eller garage i dagsläget, detta enl. vicevärden 2023-11-21.
TV OCH BREDBAND:	Kabel-Tv med basutbud från Tele2 som ingår i månadsavgiften. Bredband (Koaxial) Tele2 , ingår ej i månadsavgiften.

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. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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