TOLEREDSGATAN 18C

CENTRALA HISINGEN





CENTRALA HISINGEN

Ljus och trivsam tvårummare med inglasad balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA





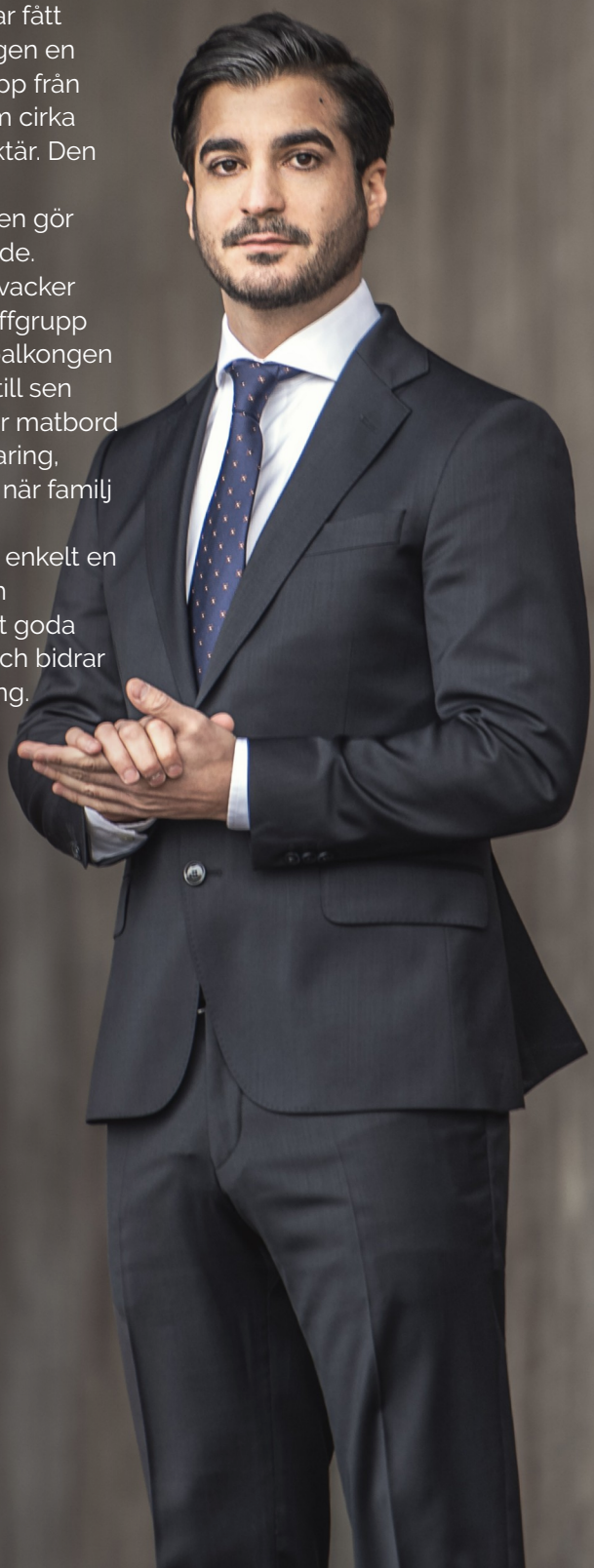


ljusinsläpp från två väderstreck
Ca 2,80 meter i takhöjd
Inglasad balkong
Rymligt kök med matplats

VÄLKOMMEN TILL TOLEREDSGATAN 18C

Kliv in i denna välbevarade tvårummare på Toleredsgatan 18C, där tidstypisk charm har fått sällskap av smakfulla uppdateringar! Belägen en trappa upp i huset erbjuds ett fint ljusinsläpp från två väderstreck och en generös takhöjd om cirka 2,80 meter som förstärker bostadens karaktär. Den välplanerade planlösningen, de stora fönsterpartierna och de väl tilltagna rummen gör bostaden både lättmöblerad och inbjudande. Vardagsrummet är generöst tilltaget med vacker parkett, stora fönster och plats för både soffgrupp och matbord. Härifrån nås den inglasade balkongen som blir en uppskattad plats från tidig vår till sen höst. Köket är rymligt och erbjuder plats för matbord intill fönstret, goda arbetsytor och bra förvaring, vilket gör det lika praktiskt i vardagen som när familj och vänner samlas kring middagsbordet.
Sovrummet har ett lugnt läge och rymmer enkelt en dubbelsäng med tillhörande sängbord och förvaring. De två klädkamrarna ger ovanligt goda förvaringsmöjligheter för en tvårummare och bidrar till ett hem där det är enkelt att hålla ordning.

Välkomna på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Aras Ali

070-526 91 99
aras.ali@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Toleredsgatan 18C, 417 26 Göteborg
STORLEK:	56,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 850 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 172 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Kostnad för hushållsel tillkommer och debiteras efter enskild förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 815 kr/år (el: 492 kr/år, försäkring: 5 323 kr/år) Angiven kostnad är säljarens uppgifter och avser 2 vuxna och 2 barn. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	20
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,4537 %, andel av årsavgift 0,4537 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	201 068 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, kontrollerat 2026-07-03. 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:s Bostadsrättsförening Bjurslätt i Göteborg
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





TOLEREDSGATAN 18C














Chloé







RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och vitmålade väggar. Här erbjuds plats för avhängning och förvaring i klädkammare samt platsbyggd hatthylla.

KÖK
Laminatgolv och väggar i en ljus beigegrå nyans. Köket har inredning i matchande kulör och ovan den grå laminatbänkskivan sitter kakel i grått och vitt samt bänkbelysning. Den maskinella utrustningen består av kombinerad kyl och frys, induktionshäll, ugn, fläkt, diskmaskin samt tvättmaskin. Här finns plats för ett matbord med sittplatser för cirka fyra personer.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och ljusa väggar. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang samt ytterligare möblering efter behov, exempelvis en skrivbordshörna. Från vardagsrummet nås bostadens inglasade balkong. I taket sitter dimbar belysning.

SOVRUM
Laminatgolv och väggar i en ljus beigegrå nyans. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Intill sovrummet finns en rymlig klädkammare som erbjuder goda förvaringsmöjligheter.

BADRUM
Klinkergolv och helkaklade väggar i beige. Badrummet är utrustat med WC, handfat, spegelskåp och badkar. I taket sitter dimbar belysning.

FÖRRÅD
Till bostaden hör ett källarförråd.

RENOVERINGAR
2026 – Kök: Målning, ny bänkskiva, diskho och blandare. VVS- och elarbeten fackmannamässigt utförda.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Bjurslätt i Göteborg
BYGGÅR:	1950
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F
ANTAL LÄGENHETER:	216
ANTAL LOKALER:	28
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-11-03
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	98 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättsförening Bjurslätt i Göteborg köpte huset i samband med byggnation 1950. Det finns även 28 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna: Toleredsgatan 11-28 samt Bufjällsleden 1-2. 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. Det finns nio tvättstugor i föreningen. Fem stora utrustade med fyra tvättmaskiner, en torktumlare, två torkrum och mangel samt fyra små tvättstugor utrustade med en tvättmaskin, en torktumlare och mangel. I föreningen finns även samlingslokal, bastu, övernattningslägenhet, cykelrum, vävstuga, lekstuga och barnvagnsrum. Gemensam gård med gräsytor, lekplatser, grillplatser, parkbänkar och planteringar. 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. 2026-03-13
RENOVERINGAR:	1980-talet byttes V/A-stammar i samtliga kök och badrum. 2006 målades vissa trapphus samt tak och fönster. 2010 utfördes nya planteringar samt nedtagning av träd och dränering av husväggen mellan Bufjällsleden 1 C och 1 D och norr om 2 D och 2 E. 2010-2011 installerade föreningen tilluftsventiler i vardagsrum, rengjorde ventilationskanaler samt utförde radonmätningar. Samma period renoverades söder, väst- och östfasader samtidigt som 3-fas el installerades till elcentralerna i

fastigheterna.
2011 rengjordes tak och trasiga pannor byttes ut.
2012-2013 skedde utbyggnad och inglasning av balkongerna.
2013 tecknade föreningen avtal med Trafikverket om att ta bort trottoaren på norra sidan av Toleredsgatan 26 samt bredda till 1,70 m på södra. Samma år återställdes marken efter eventuella skador som den fått i från balkongbygget. Samtidigt bytte föreningen till modernare och starkare fasadbelysning samtidigt som parkeringen asfalterades om och de tog ner tre stycken träd.
2014 besiktigades avloppstammar och medlemmar fick ett erbjudande av jordade eluttag på balkongerna. Samma år byggdes ett mangelrum, i källaren av Toleredsgatan 15, om till övernattningsrum och ett mangelrum i källaren på Bufjällsleden 2 E renoverades. Sanden på föreningens tre lekplatser tvättades.
2014/2015 arbetades det med åtgärder i de lägenheter som var påverkade utav radon. Alla lägenheter är nu godkända.
2015 åtgärdades anmärkningarna från slutbesiktningen av övernattningsrummet. Utrymningsskyltar monterades i källargångar samt entréer och ett utrymme under källartrappan på Toleredsgatan 28 C byggdes om till ett uthyrningsbart förråd. Dränering utfördes på Toleredsgatan 15 och 18.
2016/2017 installerades nytt porttelefonsystem och i samband med detta byttes entrédörrar till fastigheterna. Samma år infördes ett nytt bokningssystem i tvättstugan.
2018 renoverades parkeringsplatserna, bland annat med nya rutor. Nytt bastuaggregat installerades.
2019 dränering samt relining i bottenplattan utfördes på Toleredsgatan 15 och 18.
2020 installeras en ny cirkulationspump för varmvatten i fjärrvärmecentralen.
2022 fortsatt dränering samt relining av bottenplattan i tre andra hus. Under hösten startades även OVK (obligatorisk ventilationskontroll) på samtliga hus.
2023 dränering samt relining av bottenplattan på punkthusen.
2025 renovering och upprustning av trapphusrenovering, påbörja arbete med upprustning av den yttre miljön.
Föreningen renoverar just nu trappuppgångar med ommålning och ny belysning.

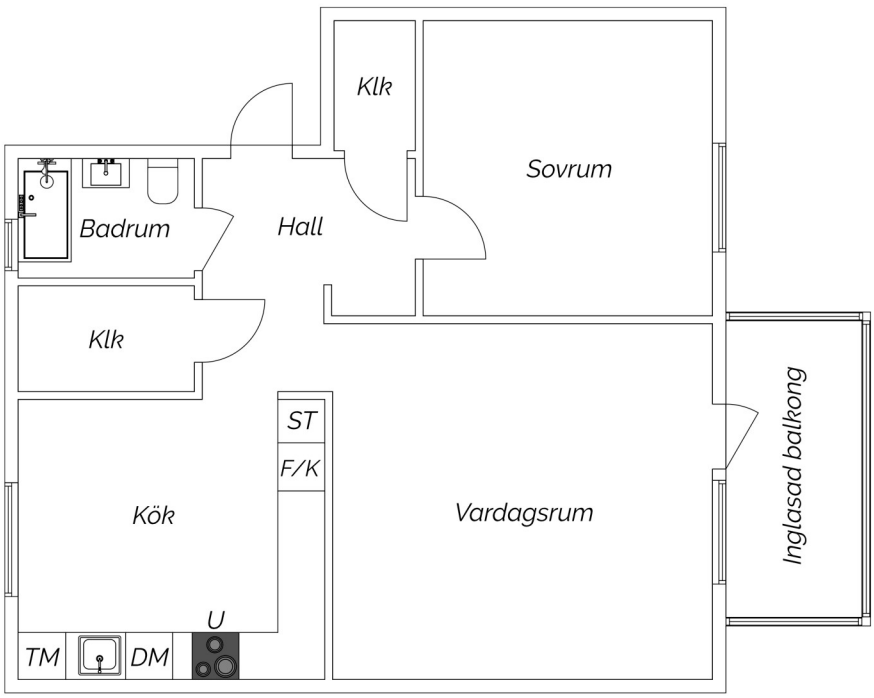
PARKERING:

I föreningen finns 209 st parkeringsplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 200 kr/månad. Föreningen har installerat stolpar för att efterhand kunna installera laddboxar. Anslutning av dessa sker efter beställning. P-plats med laddbox kan hyras till en kostnad om ca 749 kr/månad + månatlig strömförbrukning. Laddplats är för tillfället endast tillgängligt för

parkeringsplatserna. Föreningen förfogar även över 31 st garageplatser varav 6 st är MC-platser, i varm- och kallgarage. Plats för varmgarage kan hyras till en kostnad om ca 800 kr/månad och kallgarage 650kr/mån och MC-plats för ca 350 kr/månad. Kö till garageplats och MC-plats men finns lediga parkeringar.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till TV via Tele2 och Internet via Tele2 genom fiber-LAN via Net at Once.

PLANRITNING



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



erikolsson.se/underhand

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