BOLLEBYGD

THYRA UHLINS VÄG 5C



Erik Olsson



BOLLEBYGD

Modernt radhus med vacker utsikt och härliga uteplatser

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



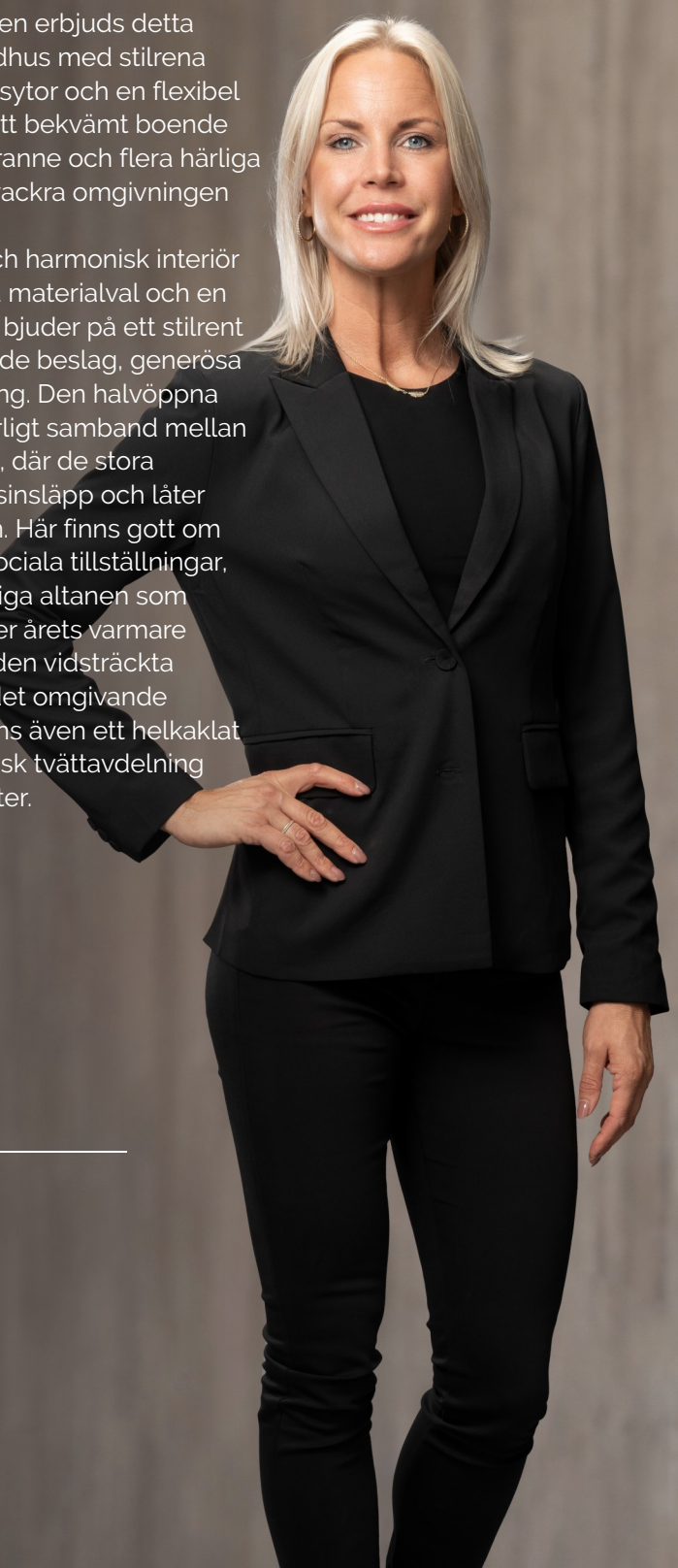




Fantastisk utsikt över dalgången
Högt och fritt läge
Två altaner och balkong med markis
Moderna och stilrena materialval

VÄLKOMMEN TILL THYRA UHLINS VÄG 5C

Med ett högt och fritt läge och en fantastisk utsikt över den grönskande dalgången erbjuds detta moderna och välplanerade radhus med stilrena materialval, generösa sällskapsytor och en flexibel planlösning. Här kombineras ett bekvämt boende med naturen som närmaste granne och flera härliga utemiljöer där solen och den vackra omgivningen kan avnjutas från olika platser.
Bostaden präglas av en ljus och harmonisk interiör med genomgående smakfulla materialval och en modern standard. Entréplanet bjuder på ett stilrent kök i grått med mässingsfärgade beslag, generösa arbetsytor och gott om förvaring. Den halvöppna planlösningen skapar ett naturligt samband mellan kök, matplats och vardagsrum, där de stora fönsterpartierna ger ett fint ljusinsläpp och låter utsikten bli en del av interiören. Här finns gott om plats för såväl familjeliv som sociala tillställningar, med direkt access till den härliga altanen som förlänger sällskapsytorna under årets varmare månader. Härifrån öppnar sig den vidsträckta utsikten över dalgången och det omgivande landskapet. På entréplanet finns även ett helkaklat badrum med dusch och praktisk tvättavdelning samt goda förvaringsmöjligheter.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Cecilia Carlhson

073-373 89 68
cecilia.carlhson@erikolsson.se

Erik Olsson

En trappa upp väntar bostadens mer privata del med två sovrum och ett luftigt allrum med utgång till den generösa balkongen med markis. På detta våningsplan finns även ytterligare ett badrum med dusch samt en rymlig klädkammare som med fördel kan användas som ett extra sovrum eller kontor. Planlösningen erbjuder dessutom möjligheter att anpassa rumsindelningen och skapa fler eller större sovrum efter familjens behov.

Utemiljöerna är en av bostadens stora tillgångar. Med två altaner och en balkong finns flera platser för avkoppling, umgänge och måltider utomhus där kan man njuta av såväl den vackra utsikten som den rofyllda omgivningen. Förvaringsmöjligheterna är mycket goda med klädkammare, garderober, vindsutrymme samt ett isolerat förråd i anslutning till entrén. Den egna parkeringsplatsen ligger bekvämt placerad intill bostaden och bidrar till en smidig vardag.

Här bor man i ett trivsamt område med god grannsämja och naturen alldeles inpå knuten. Ett hem som erbjuder det bästa av två världar – modern komfort och sociala ytor i kombination med lugnet, ljuset och den fantastiska utsikten över dalgången, samt bekvämt avstånd till både förskola, skola och busshållplats.

BOSTADEN

ADRESS:	Thyra Uhlins väg 5C, 517 37 BOLLEBYGD
STORLEK:	110 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 950 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 735 kr/mån I avgiften ingår en parkeringsplats, sophantering samt bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg tillkommer avseende TV/Fiber om 289kr/mån, el fast tillägg om 595 kr/mån samt vattentillägg om 316kr/mån. Kostnad för el och vatten redovisas separat i driftskostnaden. Föreningen tillämpar även retroaktiv IMD-debitering avseende hushållsel.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 22 106 kr/år (uppvärmning: 7 140 kr/år, el: 9 450 kr/år, va: 3 792 kr/år, försäkring: 1 724 kr/år) Kostnad för hushållsel beräknad på schablon om 6 300 kWh/år x 1,5 kr.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	11
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 4,25745 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 084 494 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 2026-10-24. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Dalvyn
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse


INLEDNING
till HATHA YOGA








TESKEKÖRKA
GÖTEBORG



RUMSBESKRIVNING

ENTRÉPLAN

HALL
Entré med klinkergolv och blåmålade väggar. Härifrån nås bostadens kök och sociala ytor samt badrum och förråd.

KÖK
Stilrent kök från Vedum med grå köksinredning, grå bänkskiva och vitt kakel som stänkskydd. Väggarna är tapetserade och golvet är gråbrunt i parkett eller laminat. Köket är utrustat med integrerad kyl och frys, integrerad mikrovågsugn, diskmaskin, induktionshäll och varmluftsugn från Electrolux samt fläkt från Franke, samtliga från 2021–2022. En praktisk köksö skapar ytterligare arbetsyta och bidrar till den öppna och sociala planlösningen.

MATPLATS
I öppen anslutning till kök och vardagsrum finns en matplats med utrymme för ett större matbord. Den öppna planlösningen skapar en naturlig samlingspunkt för både vardag och sociala tillställningar.

VARDAGSRUM
Ljust och trivsamt vardagsrum med blåmålade väggar och gråbrunt golv i parkett eller laminat. Fönsterbänkar i sten. Rummet erbjuder plats för en generös soffgrupp och har direkt anslutning till den intilliggande altanen.

BADRUM 1
Praktiskt badrum med beige klinkergolv och vitkaklade väggar. Här finns WC, dusch med vikbara glasdörrar, handfat med kommod, spegelskåp, förvaringsskåp samt handdukstork. Badrummet har även en tvättavdelning med tvättmaskin och torktumlare från Electrolux.

ÖVRE PLAN
Allrum
En trappa upp möts man av ett allrum som lämpar sig väl som extra sällskapsyta, TV-rum eller lekhörna. Härifrån nås även bostadens balkong, som ger ytterligare möjlighet till utevistelse.

SOVRUM 1
Trivsamt sovrum med gråbrunt golv i parkett eller laminat samt vita väggar med dekorativ fondtapet. Fönsterbänk i sten. Rummet har inbyggd garderobsförvaring med skjutdörrar.

SOVRUM 2
Sovrum med gråbrunt golv i parkett eller laminat och grön tapet på väggarna. Fönsterbänk i sten. Här finns fristående garderobsförvaring med skjutdörrar.

SOVRUM 3/ KLÄDKAMMARE
Flexibelt rum som enligt planlösningen kan användas som klädkammare, mindre sovrum, gästrum eller arbetsrum. Utrymmet erbjuder flera användningsmöjligheter utifrån hushållets behov.

BADRUM 2
Badrum med gråsvart klinkergolv med elektrisk golvvärme och vitkaklade väggar. Utrustat med WC, dusch med takdusch, handfat med kommod, spegelskåp och handdukstork.

BALKONG
Balkong i anslutning till allrummet med plats för utemöbler och möjlighet att njuta av frisk luft och utomhusvistelse.

FÖRRÅD
Separat förråd i anslutning till hallen med goda möjligheter till förvaring av exempelvis ytterkläder, städutrustning och andra tillhörigheter.






TVÄTTRÅD
VITTVÄTT

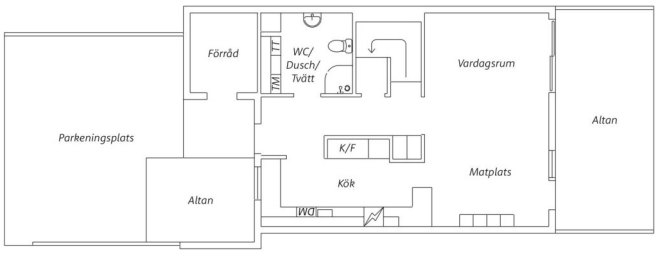


FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Dalvyn
BYGGÅR:	2022
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Frånluftsvärmepump
ANTAL LÄGENHETER:	26
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-08-31
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	58 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Dalvyn är en äkta bostadsrättsförening som äger marken. Bostadsrättsföreningen registrerades den 19 mars 2020 och den nuvarande ekonomiska planen registrerades den 11 maj 2022. Fastigheten bebyggdes under 2021–2022 och omfattar sex flerbostadshus och fyra småhus med värdeår 2022. Föreningen består av totalt 26 bostadsrätter med en sammanlagd bostadsyta om 2 538 kvm, vilket även motsvarar byggnadernas totala yta.
PARKERING:	Parkering Till varje bostadsrätt hör en parkeringsplats som ingår i månadsavgiften. Föreningen erbjuder även besöksparkering samt möjlighet att hyra ytterligare parkeringsplatser i mån av tillgång.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till Telia och erbjuder fiberbredband med hastigheten 100/100 Mbit/s samt TV-paket Medium. Kostnaden debiteras som ett obligatoriskt tillägg i samband med månadsavgiften.

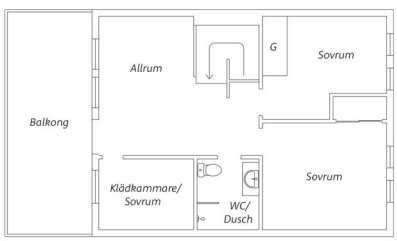
PLANRITNING

Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

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











Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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

Hemvägen 19 44139 Alingsås 077 155 10 00 mail@erikolsson.se