

RULLSTENSVÄGEN 19D



Erik Olsson



Totalrenoverad genomgångslägenhet med söderbalkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Balkong i söderläge
Genomgångslägenhet
Totalrenoverad 2022
Tvättmaskin

VÄLKOMMEN TILL RULLSTENSVÄGEN 19D

Högst upp i huset ligger denna välplanerade tvåa som totalrenoverades 2022. Bostaden präglas av härliga ljusinsläpp och moderna materialval. Här bor du lugnt och naturskönt med gångavstånd till allt som behövs för en bekväm vardag.

Redan när du kliver över tröskeln möts du av bostadens härliga atmosfär. Lägenheten har genomgående ljus färgsättning och stilrena materialval - här är det enkelt att inreda snyggt! Till vänster om hallen ligger köket som är smakfullt inrett med grå köksinredning och bjuder på gott om arbetsytor förvaringsutrymmen. Intill köket finns plats för ett mindre matbord. Vardagsrummet flödar i ljus från generösa fönsterpartier och här kan du möblera med både soffgrupp och matsalsbord. Från rummet nås bostaden härliga balkong, en underbar oas under årets varma dagar där du kan njuta av många soltimmar.

Sovrummet ligger på ett lugnt och insynsskyddat läge med gott om plats för dubbelsäng och övrigt möblemang. Det helkaklade badrummet är modernt inrett och här finns vardagslyx i form av kombinerad tvättmaskin/torktumlare. En klädkammare samt förråd ger goda förvaringsutrymmen.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Cecilia Carlhson

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Rullstensvägen 19D, 51830 SANDARED
STORLEK:	50 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÄTTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 141 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	I avgiften ingår värme, V/A, kabel-TV samt bostadsrättstillägg. ca 1 649 kr/år (el: 300 kr/år, försäkring: 1 349 kr/år) Driftkostnaderna är säljarnas uppgifter och kan komma att överskridas eller underskridas beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	31
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,78301 %, andel av årsavgift 0,78301 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	82 934 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multipliserat 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 2026-01-28. 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:	2 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Rullen
NUVARANDE ÄGARE:	Helena Larsson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse







HALL

Marmorliknande klinkergolv och vitmålade väggar. Här finns gott om plats för avhängning och en klädkammare ger plats för ytterligare förvaring.

KÖK

Vitlaserat laminatgolv och vitmålade väggar. Köket är smakfullt inrett med grå köksinredning och vitt kakel ovan arbetsbänken i svart laminat. Den maskinella utrustningen består av kombinerad kyl/frys, spishäll, fläktkåpa, ugn, mikro samt integrerad diskmaskin. Intill köket finns plats för ett matbord. I taket sitter infällda spotlights.

VARDAGSRUM

Vitlaserat laminatgolv och väggar målade i vitt. Här ryms både soffgrupp och matsalsbord. Från rummet nås bostadens balkong.

SOVRUM

Vitlaserat laminatgolv och målade väggar i vitt. Här ryms dubbelsäng och övrigt möblemang.

BADRUM

Ljusgrått klinkergolv och helkaklade väggar i ljusgrått. Här finns wc, handfat med kommod, spegel, dusch med glasvägg samt kombinerad tvättmaskin/torktumlare.

OMRÅDET

Här bor du i en stabil HSB-föreningen i ett lugnt och naturskönt område med gångavstånd till mataffär, badhus, vårdcentral, apotek och pizzeria. Du finner även goda kommunikationer till både Borås och Göteborg en kort promenad från bostaden. Lockar skog och natur finns flera vackra promenadstråk och fina badplatser.







FÖRENING:	HSB Brf Rullen
BYGGÅR:	1963
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdreg
ANTAL LÄGENHETER:	107
ANTAL LOKALER:	42
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-06-29
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	129 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Rullen i Borås är en äkta förening med totalt 107 st lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen har även 42 st lokaler. Föreningen 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.

GEMENSAMHETSLOKALER

I föreningen finns flera gemensamhetsutrymmen som tvättstugor, cykelförråd samt föreningslokal.

Informationen ovan är tagen från föreningens hemsida, 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. Senate kontroll utförd 2025-11-26.

RENOVERINGAR:

Utförda renoveringar:

2007-2014: Stambyte i samtliga bostadshus.

2014: Ny trappa till tvättstugor och källarutrymmen på Rullstensvägen 23. Uppsättning av belysning vid stigen, från Rullstensvägen 17C. Ny uteplats har anlagts vid Rullstensvägen 21 gavel. Reparation av dagvatten- och takavrinningsystem vid Rullstensvägen 17C.

2016: Lagat puts och målat Sanderökroken, även andra fastigheter i föreningen.

2017: Bytt samtliga entrédörrar.

2018: Installerat fiber, Telia.

2019: Renoveringar av balkonger i hus 17, 19, 21. Fasadenrenovering

hus 19, 21.

2022: Asfalterat vägar och gästparkering.

För ca 2 år sedan renoverades fasader och tak.

2022: Fönsterbyte

2023: Taken på Sanderökroken tvättas, behandlades och kontrollerades.

2025: Samtliga lägenhetsdörrar byttes.

PARKERING:

Föreningen följer en långtgående underhållsplan. I dagsläget planerar föreningen att bygga tre miljöstationer i området. Planerade åtgärder kommer att finansieras med egna medel. Föreningen förfogar över 12 st garage och 92 st p-platser med hyresrätt. Pris för p-plats med el 150 kr/mån enligt kösystem, P-plats utan el: 100 kr/mån.

Avgiftsbelagd gästparkering finns i området.

TV OCH BREDBAND:

TV:

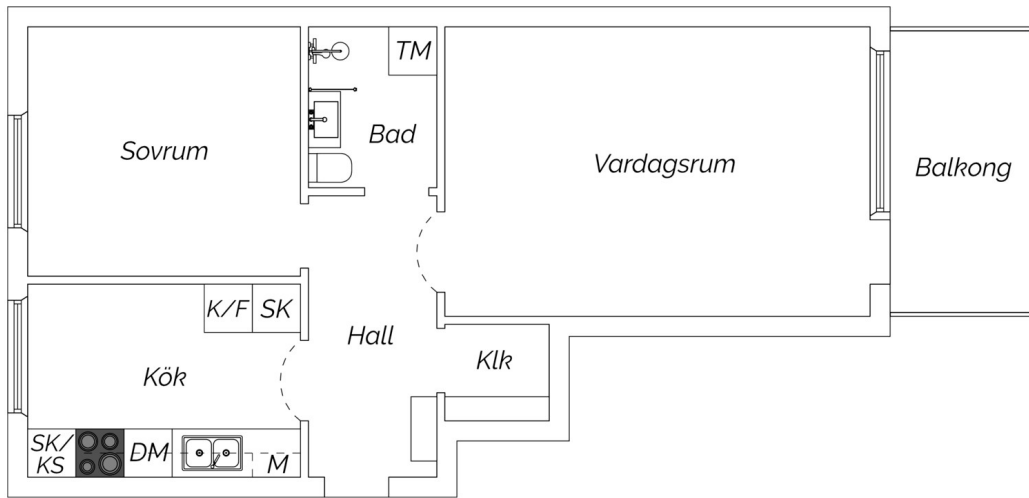
Ett grundpaket av kanaler ingår i månadsavgiften.

Bostadsrättsinnehavaren har möjlighet att teckna och bekosta utökad TV-utbud om så önskas.

Internet:

Fiber via Telia. Respektive bostadsrättsinnehavare får välja leverantör, hastighet och kanalpaket.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea 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 boendekostnads-kalkyl 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 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. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

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 kunna 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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisik 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