TRÄDLYCKAN

TRÄDLYCKEVÄGEN 136



Erik Olsson



TRÄDLYCKAN

Stilfullt renoverad 3:a med inglasad balkong i insynsskyddat läge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Inglasad balkong
Stort vardagsrum
Två rymliga sovrum
Egen tvättutrustning

VÄLKOMMEN TILL TRÄDLYCKEVÄGEN 136

Inom kort har vi nöjet att presentera detta smakfulla hem om 3rok i populära Trädlyckan, där genomtänkta materialval och funktion möts i perfekt balans. Totalrenoverad av tidigare ägare, är detta ett hem att flytta rakt in i och trivas i från första stund. Stora fönsterpartier låter ljuset flöda över generösa ytor och skapar en härlig känsla av rymd. Det stilrena köket och det rymliga vardagsrummet ger plats för både vardag och umgänge. Den inglasade balkongen blir ett extra rum under stora delar av året och en naturlig förlängning av bostadens sociala ytor. Här väntar morgonkaffet, lugna lässtunder och kvällar att dröja sig kvar i.
Brf Trädlyckan är den största bostadsrättsföreningen i Varbergs kommun och är mycket omtyckt av föreningens medlemmar. Här finns faciliteter som bland annat gym, pingishall och samlingslokal att utnyttja för en mindre avgift. Ett stenkast bort ligger Varbergs is- och simhall med bad, ishall, gym och café under samma tak. På gångavstånd når du även Varbergs innerstad med torghandel samt hav och natur. Ett svårslaget läge som kombinerar det bästa av två världar.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Natascha Auer

073-373 89 70
natascha.auer@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Trädlyckevägen 136, 432 34 Varberg
STORLEK:	80 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 833 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägget i hemförsäkringen. En obligatorisk avgift om 165 kr/mån för TV, Internet och IP-telefoni tillkommer till månadsavgiften. Även kostnad för hushållsel tillkommer, individuell elmätning sker för varje lägenhet. Varje månad avsätts även 99 kr av avgiften till inre reparationsfond som tillhör lägenheten.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 208 kr/år (el: 1 674 kr/år, försäkring: 1 534 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	263
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,3257 %, andel av årsavgift 0,3257 %
INRE FOND:	1 384
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	244 534 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.
VÅNING:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Trädlyckan





























RUMSBESKRIVNING

HALL
Klinkergolv i en grå nyans som övergår i vitpigmenterat laminatgolv och målade väggar i ljus kulör. Här finns plats för avhängning samt förvaring i platsbyggda garderober.

KÖK
Vitpigmenterat laminatgolv och väggar i en grå nyans. Köksinredning i grå nyans och ovanför den ljusa arbetsbänken sitter vitt kakel. Vitvarorna består av kombinerad kyl och frys, integrerad diskmaskin, induktionshäll, köksfläkt samt inbyggnadsugn och mikro. Här finns även plats för en matgrupp.

VARDAGSRUM
Vitpigmenterat laminatgolv och väggar i ljus nyans. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang samt matsalsdel för den som önskar. Härifrån nås även bostadens inglasade balkong.

SOVRUM 1
Vitpigmenterat laminatgolv och väggar i ljus nyans. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Förvaring sker i inbyggda garderober.

SOVRUM 2
Vitpigmenterat laminatgolv och väggar i ljus nyans. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang samt skrivbord och förvaringsmöbel.

BADRUM
Klinkergolv i ljusgrå nyans och helkaklade väggar i vitt, marmormönstrat kakel. Badrummet är utrustat med WC, tvättställskommod, spegel, dusch med vikbara glasdörrar, tvättmaskin samt vägghängt förvaringsskåp.

FÖRRÅD
Bostaden har tillgång till ett källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Trädlyckan
BYGGÅR:	1970
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	322
ANTAL LOKALER:	30
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-10-03
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	134 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Trädlyckan köpte fastigheten i samband med byggnationen runt 1970. Föreningen bildades 1969. Till föreningen hör adresserna: Trädlyckevägen 48-142. På området finns 10 tvättstugor och 1 grovtvättstuga som alla har tillgång till belägen i hus C. Tvättstugorna är utrustade med självdoserande tvättmaskiner, samt torktumlare och torkskåp. Bokning sker genom föreningsappen eller elektronisk anslagstavla och det är lätt att få tvättider. I föreningen finns samlingslokal, bordtennislokal och motionslokal samt extraförråd och matkällare att hyra. Gemensamma gårdar med lekplatser, utemöbler och två grillplatser. Här finns även biltvättsplats, tennisplan och basketkorg. Informationen om föreningen är hämtad 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. Senaste datum för kontroll: 2026-09-22.
RENOVERINGAR:	2014 genomfördes total renovering och uppgradering av samtliga tvättstugor. Cirka 2015-2017 installerades ny led-belysning i ute- och innemiljö. Under samma period genomfördes optimering av värmesystem. 2016 renoverades ett antal garage och källarfönster byttes ut. 2016-2020 genomfördes stamrenovering av samtliga avloppsstammar med metoden relining. 2017 uppfördes ett nytt lekhus uppfördes på lekplatsen. 2018 genomfördes OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i samtliga byggnader. 2019 utfördes energideklaration samt radonmätning (med godkänt resultat). 2020 avslutades stamrenovering av de sista avloppsstammarna. 2021 utfördes en fasadrenovering på föreningens hus. 18

laddstolpar för elbilsladdning installerades. A och B-gården asfalterades och lite markarbete och plantering utfördes.
2022 sattes skärmtak och väggar upp vid cykelnedfarterna.
2024 utfördes arbeten med innergårdarna.
2025 byte av brandvarnare i trapphus och källare.
Planerat underhåll är ventilationsfläktar på hustaken ska bytas ut. Planeras att vara färdigställt under 2027.

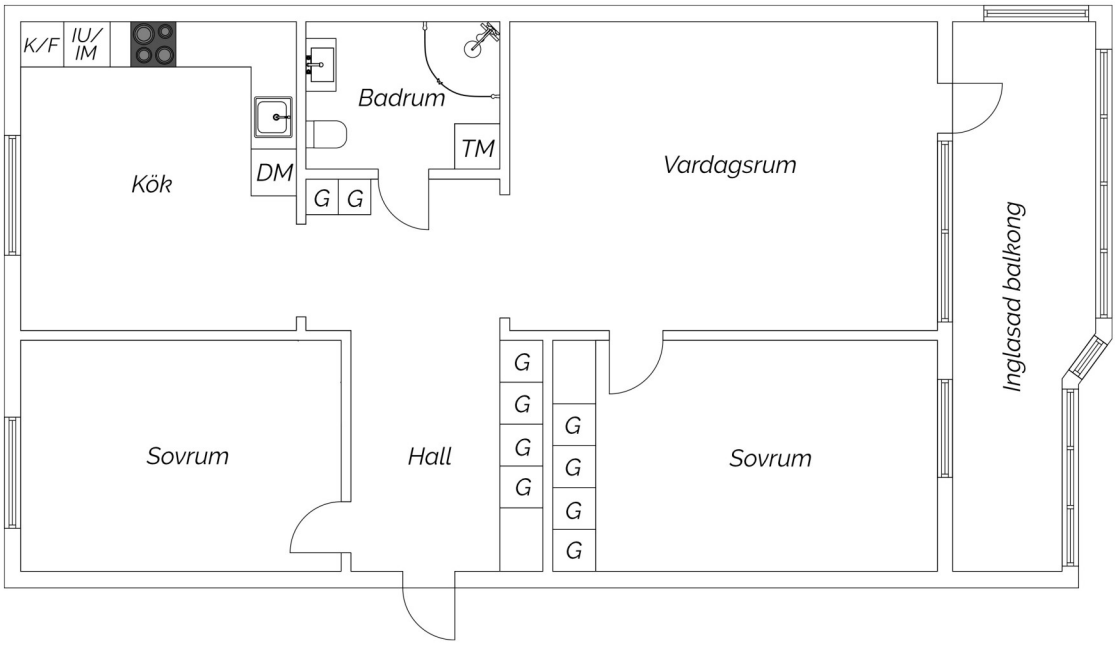
PARKERING:

I föreningen finns 128 st garageplatser, 208 st parkeringsplatser (varav 17 är elbilsplatser) och 6 st husvagnsplatser att hyra.
Kösystem gäller.
Parkeringsplats kostar 176 kr/mån, elbilsplats 176 kr/mån + fn. 3,50 kr/kWh inkl moms, husvagn-och husbilsparkering 228 kr/mån, enkelgarage 350-662 kr/mån, gemensamhetsgarage 400-549 kr/mån, mopedplats 145 kr/mån och MC-plats i gemensamhetsgarage 140-279 kr/mån. Föreningen förfogar över en biltvättsplats.
Föreningen höjer avgiften för parkeringsplatser med i genomsnitt 3% varje år. Varje höst görs en budget som bestämmer vilken avgiftshöjning som blir året efter.
Just nu har föreningen ingen kö till parkeringsplats och det finns ett antal lediga platser samt även lediga garage. Man kan få hyra antingen en parkering ute eller en garageplats per lägenhet. (2026-09-22)
På området finns även 27 besöksparkeringar fördelat på 19 st 10-timmar, 7 st 5-timmar och 2 st 3-timmarsparkeringar. Det är inte tillåtet för Trädlyckans boende att parkera på besöksparkeringarna, då dessa ska vara tillgängliga för besökare.
Biltvätt: Finns vid panncentralen. Lägenhetsnyckel passar till slangskåp.

TV OCH BREDBAND:

Brf Trädlyckan har ett kollektivt medieavtal från Telenor där alla medlemmar erhåller följande via fiber: Tv Bas Plus, 30-tal HD-kanaler + Telenor Stream Bredband upp till 1000/1000 Mbit/s Telenor serviceavtal Hårdvara: lån av wifi-router och TV-Hubb.
En obligatorisk avgift om 165 kr/mån ingår i månadsavgiften och finns som en synlig punkt på avin.

PLANRITNING



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.

Norrgatan 3 43241 Varberg 0340-914 60 mail@erikolsson.se