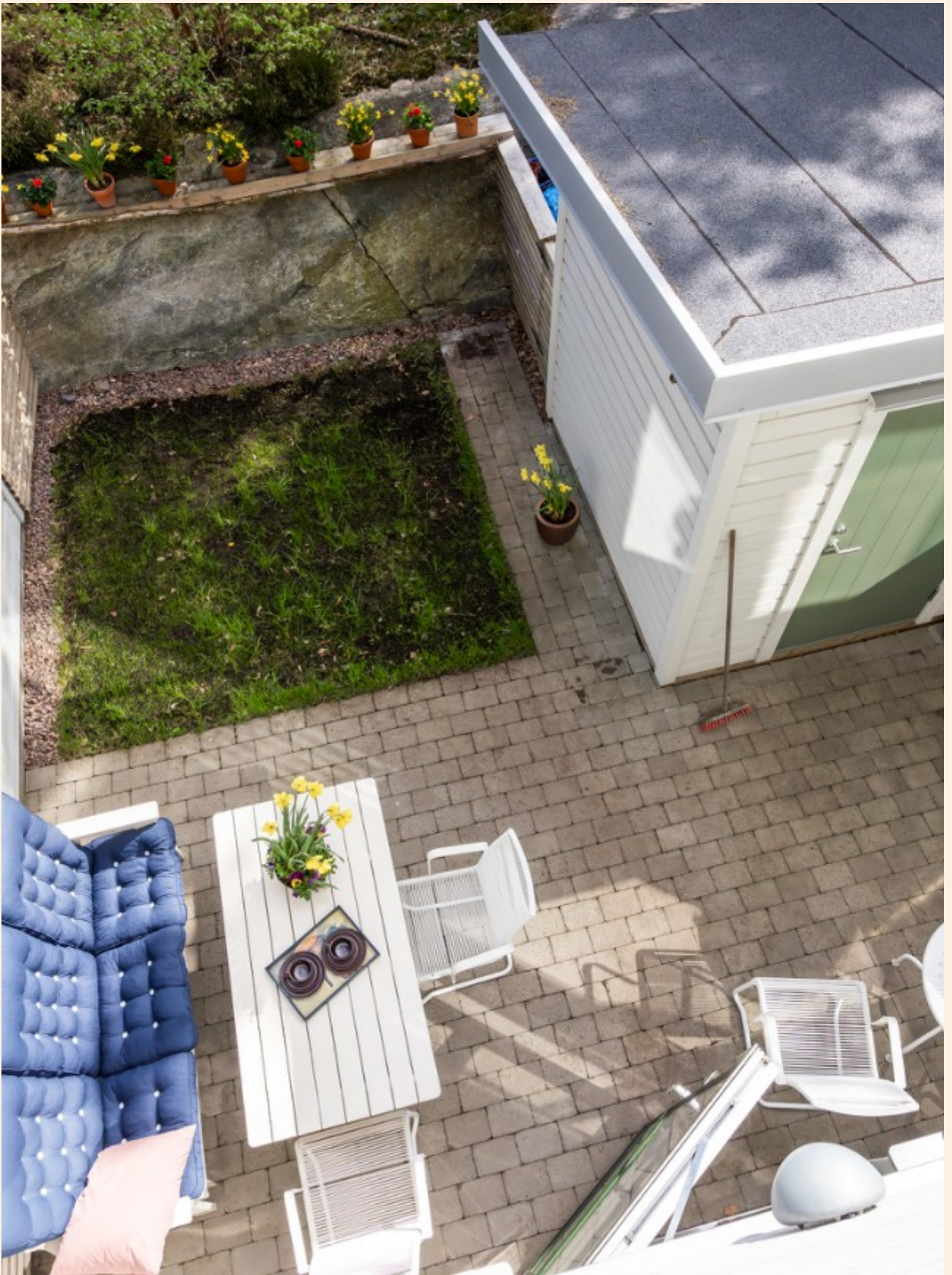


KRYDDHYLLAN 194

GÅRDSTEN



Erik Olsson



GÅRDSTEN

Bostadsrätts- radhus med skyddad uteplats!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Insynsskyddad uteplats
Härligt ljusinsläpp
Social planlösning
Nylagd gräsmatta

VÄLKOMMEN TILL KRYDDHYLLAN 194

Välkommen hem till detta charmiga bostadsrättsradhus där moderna bekvämligheter möter hemtrevlig atmosfär! Här bor du bekvämt i ett hus från 2018, med en skyddad uteplats i härligt solläge. På entréplan möts du av en ljus och inbjudande delvis öppen planlösning där ljuset flödar in från två håll. Det stilrena köket är praktiskt utformat och fullutrustat med allt du kan önska, med en naturlig matplats vid fönstret. De sociala ytorna fortsätter in i det rymliga vardagsrummet som i sin tur öppnar upp mot uteplatsen, en härlig förlängning av hemmet under årets varmare månader. En trappa upp finner du tre rofyllda sovrum samt ett generöst allrum med härlig takhöjd. Allrummet kan med enkelhet göras om till ett fjärde sovrum vid behov. På båda våningsplanen finns fräscha badrum och dessutom finns det en rymlig tvättstuga i anslutning till hallen som underlättar vardagen. Bostaden har en egen parkeringsplats med laddbox i anslutningen till huset samt ett rymligt förråd på baksidan. Gårdsten är ett familjevänligt område med fina grannar och ett lugnt, naturnära läge!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Knut Paxlind

070-638 62 77
knut.paxlind@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Kryddhyllan 194, 42439 ANGERED
STORLEK:	116 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och kök
OBJEKTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 490 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 725 kr/mån I avgiften ingår parkering i anslutning till huset och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg för vatten om 300 kr/mån samt bredband om 269 kr/mån tillkommer utöver månadsavgiften. En vattenavräkning görs en gång per år och avräknas därefter.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 16 229 kr/år (el: 11 543 kr/år, renhållning: 2 153 kr/år, försäkring: 2 533 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende. Posten el avser även kostnad för uppvärmning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	11031
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,73104 %, andel av årsavgift 2,94118 %
BOSTADENS INDIREKTA	1 094 209 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, kontrollerat 2025-04-29. 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 Kryddhyllan I Gårdsten
NUVARANDE ÄGARE:	Ann-Christine Teresia Harry Olsson, Bengt Olsson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















ENTRÉPLAN**HALL**

Klinkergolv med underliggande golvvärme och grå/vitmålade väggar. Här finns plats för avhängning av ytterkläder samt mindre hallmöbel. Förvaring sker i en garderob.

KÖK

Parkettgolv med underliggande golvvärme och grå/vitmålade väggar. Köksinredning i vitt och grått, ovan bänkskivan i gråmelerad laminat sitter svart kakel. Den maskinella utrustningen består av kyl och frys i fullhöjd, induktionshäll, inbyggd ugn, fläkt, inbyggd mikro samt diskmaskin. Samtliga vitvaror från Cylinda 2018 förutom kylen som är från 2024. Förvaring sker i över- och underskåp samt extrainsatt vitrinskåp. Matplats för ca 4-6 personer intill köksfönstret. Delvis öppen planlösning mot vardagsrummet.

VARDAGSRUM

Parkettgolv med underliggande golvvärme och grå/blåmålade väggar. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. Härifrån nås hemmets insynsskyddade uteplats i västerläge. Förvaring sker i en klädkammare.

BADRUM 1

Grått klinkergolv med underliggande golvvärme och vita helkaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch och handdukstork. I taket sitter spotlights med dimmerfunktion.

TVÄTTSTUGA

Grått klinkergolv med underliggande golvvärme och vitmålade väggar. Här finns tvättmaskin, torktumlare samt arbetsbänk med zink och kakel ovan. Förvaring sker i över- och underskåp. Här är hemmets värmepump placerad.

ÖVRE PLAN**HALL**

Parkettgolv och vitmålade väggar. Här finns plats för diverse avlastningsmöbel eller liknande.

SOVRUM 1

Parkettgolv och terrakottamålade väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Förvaring erbjuds i tre rymliga garderober.

SOVRUM 2

Parkettgolv och rosamålade väggar. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang. Förvaringsmöjligheter erbjuds i två garderober.

SOVRUM 3

Parkettgolv och blå/gråmålade väggar. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang. Förvaringsmöjligheter erbjuds i två garderober.

ALLRUM/SOVRUM 4

Parkettgolv och rosa/vitmålade väggar. Rummet lämpar sig utmärkt som exempelvis sovrums, kontor eller bibliotek.

BADRUM 2

Grått klinkergolv med underliggande golvvärme och vita helkaklade väggar. Här finns WC, handfat med kommod, spegelskåp, badkar och handdukstork. I taket sitter spotlights med dimmerfunktion.

KLÄDKAMMARE

Parkettgolv och vitmålade väggar. Här finns plats för förvaring.

FÖRRÅDSUTRYMMEN

Till bostaden hör ett kallförråd som nås från utsidan. Det finns även ett förrådsutrymme under trappen.

UTEPLATS

Uteplatsen upplåts med bostadsrätten.

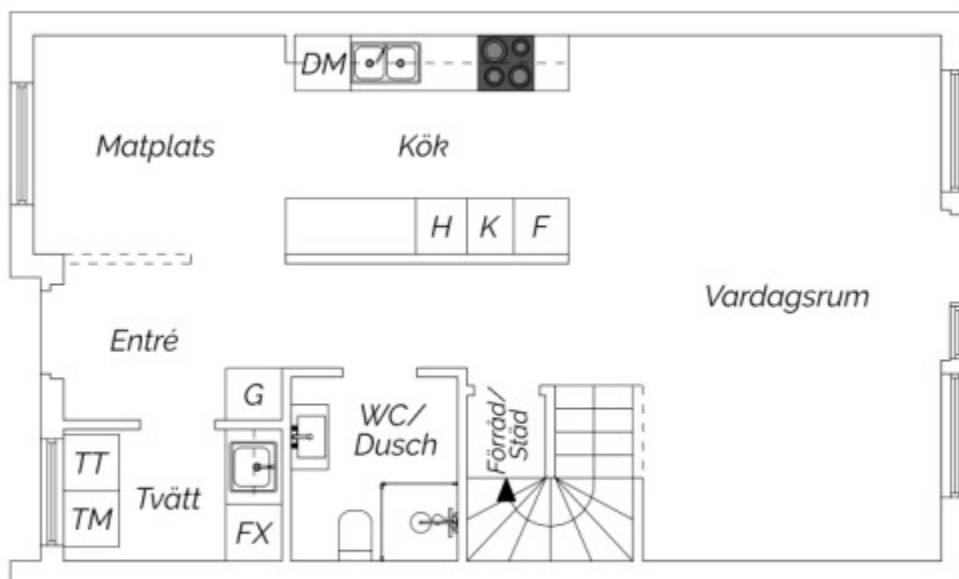
VÄRMEPUMP

Värmepump-frånluft (e) NIBE 2018.

RUMSDISPONERING

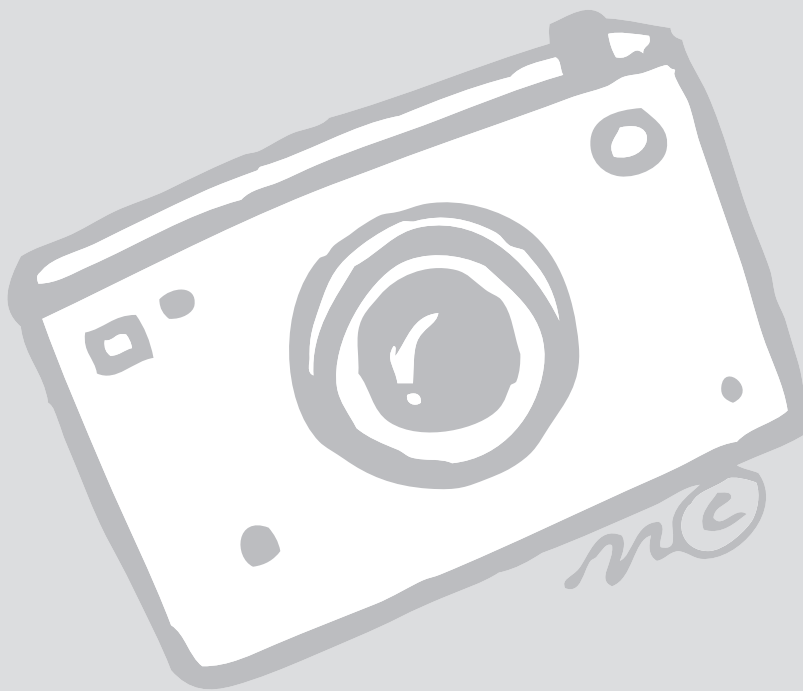
FÖRENING:	BRF Kryddhyllan I Gårdsten
BYGGÅR:	2018
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Värmepump-frånluft (el)
ANTAL LÄGENHETER:	34
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-03-06
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	60 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	BRF Kryddhyllan i Gårdsten registrerades 2015. Föreningen består av 34 radhus som upplåts med bostadsrätt. I föreningen finns en gemensam och barnvänlig lekplats, en naturlig samlingsplats för lek och gemenskap. 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. Senaste kontroll utfördes 2025-04-29.
RENOVERINGAR:	Planerade underhåll 2025: - Underhåll av lekplats - Underhåll entrédörrar - Service och reparation av värmepumpar - Linjemålning p-platser Serviceavtal för värmepumpar kommer att tecknas under 2025 som föreningen står för. Föreningen kommer efter serviceavtal att betala ett års försäkring för alla medlemmars värmepumpar.
PARKERING:	Samtliga hus har möjlighet att parkera 122 bilar på den egna uppfarten i anslutning till respektive hus. Föreningen tillhandahåller även ett antal extra parkeringsplatser längs gatan som kan bokas av medlemmarna. Kostnaden för dessa platser är cirka 250 kr per månad.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen har ett kollektivavtal för TV och bredband som tillkommer som ett obligatoriskt tillägg utöver månadsavgiften.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



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 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 (äкта) 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 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.

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 tillträdesdatum. 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 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

Engelbrektsgatan 71 41252 Göteborg 077 155 10 00 mail@erikolsson.se