

Objektsbeskrivning

Kristiansborg - Bomansgatan 26D



Månadsavgift	3 590 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	49,5 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2 varav 1 sovrum
Boarea	49,5 m ²
Arealkälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

HALL	Välkomnande hall med ljust målade väggar och stengolv som övergår i fint laminatgolv. Hallen erbjuder plats till avhållningsmöjligheter med plats för ytterkläder och skor precis intill ytterdörren.
VARDAGSRUM	Ljust vardagsrum med ett stort fönsterparti och utgång till bostadens inglasade balkong. Rummet rymmer en stor sällskapsdel och ytterligare möblering. Från vardagsrummet når du även den härliga balkongen som förlänger bostaden när vädret tillåter. Väggarna är målade i en ljus kulör och golvet belagd med fin parkett.
BALKONG	Till lägenheten hör en inglasad balkong. Gott om utrymme för bekväma balkongmöbler.
KÖK	Modernt och lättarbetat, gott om förvaring och fin finish. Köksskåpen har stilrena grå köksluckor som kombineras med en mörk bänkskiva och påkostad sten som stänkskydd. Ljus från fönster och gott om plats till matbord. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, ugn, micro, induktionshäll, fläkt och diskmaskin. Väggarna är ljust målade och golvet belagt med laminatgolv.
SOVRUM	Mysigt och rogivande sovrum med målade väggar och laminatgolv. Gott om plats för en bekväm säng och sängbord. Ljus från fönster utan insyn. Förvaring i skjutdörrsgarderob.
BADRUM	Nyrenoverat badrum med steng. Mönstrat klinkergolv. Badrummet är utrustat med wc, kommod, badrumsskåp med spegeldörrar, golvvärme (el), tvättmaskin (Epoq), vattenburen handdukstork samt dusch med infällbara duschväggar i klarglas.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör två källarförråd varav ett är mindre matkällare.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	<p>Välkommen till Bomansgatan 26D och denna trivsamma tvåa om 49,5 kvm – ett hem som erbjuder både komfort, stil och genomtänkt planlösning i ett omtyckt område.</p> <p>Bostaden erbjuder ett smakfullt renoverat kök och badrum i tidlösa materialval, vilket tillsammans med det genomgående goda skicket skapar en modern och inbjudande känsla. Planlösningen är väl avvägd med ljusa, öppna ytor och väl avvägda rum.</p> <p>Den inglasade balkongen blir en naturlig förlängning av bostaden med gott om plats till möblering av bord och stolar – en rofylld plats att njuta av året runt, oavsett säsong.</p> <p>Lägenheten är belägen en våning upp med hiss i huset, vilket ger ett bekvämt och lättillgängligt boende för alla.</p> <p>Här bor du i HSB Brf Kullen i Västerås, en mycket välskött förening med låg skuldsättning och stark ekonomi. Medlemmar erbjuds tillgång till allt från hobbyrum, gym och föreningslokal. Inom kort öppnas dörrarna till den renoverade bastun. Den nyligen genomförda avgiftsänkningen om 5% vittnar om en stabil och långsiktig förvaltning – en trygghet som få föreningar kan erbjuda.</p> <p>Läget i Kristiansborg är attraktivt med närhet till stadens puls, grönområden, universitetet och goda kommunikationer – en perfekt balans mellan stad och lugn.</p> <p>Ett perfekt boende för dig som söker en inflyttningsklar bostad i en trygg förening</p>
--------------------	--



Välkommen på visning!

Andreas Wilhelmsson, Fastighetsmäklare / Franchisetagare, Alicia Edelman
Fastighetsmäklerei 072-388 24 63

Adress	Bomansgatan 26D, 722 20 VÄSTERÅS
Lägenhetsnummer förening	10
Lägenhetsnummer adressregister	1101
Våning	1 av 3
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	3 590 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg, kabel-tv (basutbud) och bredband 500/500 Mbit/s. Individuell mätning el, debiteras i efterskott IMD.
Andel i förening	0,8291 %
Andel av årsavgift	0,8291 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	84 321 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	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	HSB Bostadsrättsförening Kullen i Västerås (org.nr 778000-3187)
Hemsida	https://www.hsb.se/malardalarna/brf/kullen/om-foreningen/
Adress	Box 307, 72107 VÄSTERÅS
Allmänt om föreningen	<p>HSB Brf Kullen i Västerås är en äkta bostadsrättsförening som bildades 1942 och består av 2 bostadshus med 126 bostadsrättslägenheter samt 11 lokaler som upplåts med hyresrätt.</p> <p>Fastigheten uppfördes 1942 och marken innehas med äganderätt.</p> <p>För att bli godkänd medlem i föreningen krävs ett HSB medlemskap 300 kr/år/hushåll.</p>

En överlåtelseavgift tas ut om 2,5% av gällande prisbasbelopp på ca 1480. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1% av gällande prisbasbelopp på ca 592 kr. Beloppen är beräknade på prisbasbelopp för år 2026.

Adresser i föreningen	Bomansgatan 22-26, 722 20 VÄSTERÅS
Fastighetsbeteckning	Fasanen 2
Antal lägenheter	126 st
Antal lokaler	12 st
Parkering	Totalt 69 parkeringsplatser i förening 23 stycken parkeringsplatser 110 kr per månad 39 stycken parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare 165 kr per månad 7 stycken parkeringplatser med el bils laddare 165 kr per månad + faktiskt förbrukning. För närvarande kö. Vid intresse kontaktar ni föreningen
Tv & bredband	Kabel-TV leveras av Tele2 där basutbud ingår i månadsavgiften. Bredband levereras av Telenor (500-500 mbit/s)
Gemensamma utrymmen	Föreningens gemensamma utrymmen består av: Cykelförråd och tvättstuga i varje hus. Två stycken hobbyrum, en snickarverkstad (nr 22) för snicker och målningsarbete. En cykel- och snickeriverkstad (nr 26). Träningslokal (nr 24) med minigym, motionscykel, trappmaskin, bordtennisbord m.m. Föreningslokal (nr 22) med pentry och plats för ca 40 personer. Går att hyra för privat bruk. Bastu (nr 26), för tillfället under renovering, färdigställs under 2026 Extra förråd finns att hyra.
Renoveringar	1992-1993 Fasad 1992-1993 Fönster 1992-1993 Balkong 1992-1993 Stam 1992-1993 Utemiljö 2016-2017 Basturenovering 2020-2021 Låssystem 2020 Källardörrar 2021 Hissar 2023 Installation av övervakningskameror i källarna 2023 Installation av 6 stycken laddstolpar 2025 Stamspolning Kommande renovering: 2026 OVK samt rengöring av frånluftsventilation 2026 Målning av källarfönster
Ekonomi	Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6,5% Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5% Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2026-01-01 med -5% Föreningen har inga beslutade avgiftsförändringar



Lån/kvm enligt ÅR24: 2 260 kr

Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud) och bostadsrättstillägg. El debiteras i efterhand efter faktisk förbrukning IMD.
Överlåtelseavgift	1 480 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	592 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja
Föreningen äger marken	Ja
Övrigt	Föreningens lån (från ÅR 24) Stadshypotek, 2025-03-31, 0,96%, 6 236 625 kr Stadshypotek, 2026-03-01, 1,07%, 3 470 000 kr Stadshypotek, 2026-06-01, 3,99%, 3 387 270 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1943
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk (endast frånluft). Besiktning: Godkänd 2018-07-11
Hiss	Hiss finns.
Renoveringar	Kök, badrum och ytskikt renoverades 2023 med undantag för vardagsrum. Inglasning av balkong 2025.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2018-07-11
Energiklass	Byggnaden har energiklass G på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	193 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	192	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	130	Underhåll	
Övrigt				
			Summa	
			månadskostnad	322

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på säljarens uppgifter och kan komma att variera efter egen förbrukning. Idag beräknat på en vuxen.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 0 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats			
Lånebelopp			
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta			
Driftskostnad	322	322	322
Månadsavgift till förening	3 590	3 590	3 590
Netto boendekostnad per månad	3 912	3 912	3 912

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnads kalkyl, kontakta mäklaren.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
 Andreas Wilhelmsson
 Fastighetsmäklare / Franchisetagare
 072-388 24 63

andreas.wilhelmsson@aliciaedelman.se



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