SVÄNGRUMSGATAN 46

FLATÅS





FLATÅS

Väldisponerad & fin tvåa med underbar uteplats i soligt söderläge!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Mysig uteplats i soligt söderläge
Plats att odla
Inglasat uterum
Trivsamt hörnläge

VÄLKOMMEN TILL SVÄNGRUMSGATAN 46

För dig som uppskattar att kunna njuta av tiden utomhus finns det mycket att tycka om här. Från vardagsrummet når du ett inglasat uterum som leder vidare till en stor altan med gott om plats för både odling, umgänge och avkoppling i solen. En fin förlängning av bostaden under årets varmare månader. Lägenheten har en välplanerad planlösning med två mindre sovrum, där det ena med fördel kan användas som kontor eller gästrum. Här finns även gott om förvaring i både klädkammare och skjutdörrsgarderob samt ett rymligt badrum med bland annat tvättmaskin. Föreningen har ett pågående stambyte som för denna lägenhet är planerat till 2029. I samband med detta finns möjlighet att göra vissa egna val vid renoveringen av badrummet.

Här bor du i en stor förening med en trivsam innergård. I månadsavgiften ingår fiberbredband om 1000/1000 Mbit/s samt bostadsrättstillägg. Föreningen erbjuder även tillgång till bland annat bastu, gym och gästlägenhet. Spårvagnshållplatsen ligger på kort promenadavstånd och med bara några minuters färd når du Frölunda Torg och Linné. I närområdet finns grönområden, närservice och barnomsorg.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Izabelle Löwenadler

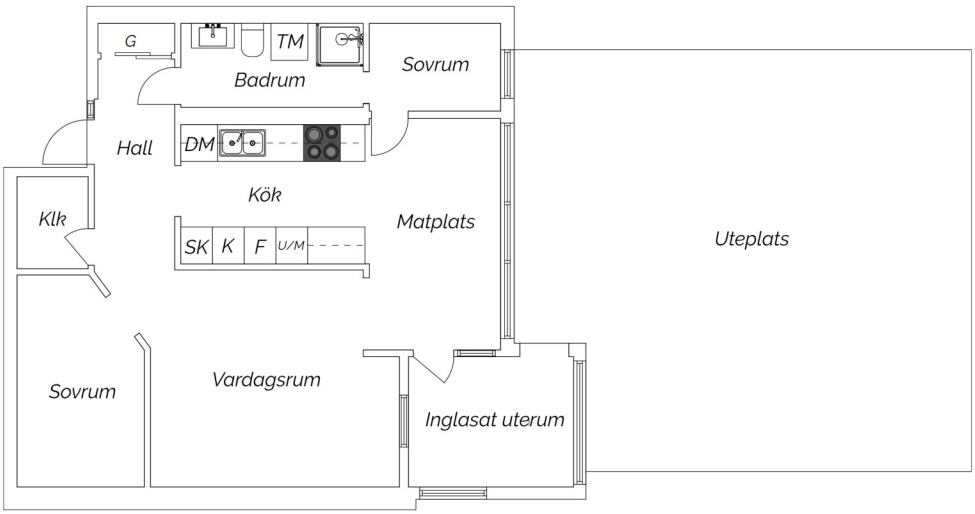
073-373 89 79
izabelle.lowenadler@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Svängrumsgatan 46, 421 71 Västra Frölunda
STORLEK:	56,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 990 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 472 kr/mån I avgiften ingår vatten, digital-TV, fiberbredband 1000/1000 samt bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 749 kr/månad tillkommer avseende värme.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 560 kr/år (el: 5 160 kr/år, försäkring: 2 400 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablonuppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	616
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,110083 %, andel av årsavgift 0,11008 %
INRE FOND:	36
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	54 691 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. 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:	Entréplan
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Flatås 1
NUVARANDE ÄGARE:	Ann-Britt Fernsten
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

PLANRITNING



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

RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och vita väggar. Plats för avhängning och förvaring i en skjutdörrsgarderob. Ytterligare förvaring i en klädkammare.

KÖK
Laminatgolv och vita väggar. Vit köksinredning med köksbänkar i trä och vitt kakel ovan arbetsytorna. Utrustningen består av spishäll, fläkt, inbyggd ugn och mikro, kyl och frys i fullhöjd samt diskmaskin. Matplats för ca 4-6 personer och från köket nås uterummet och vidare ut till uteplatsen i söderläge.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vita väggar utöver en fondvägg av träpanel. I taket sitter infällda spotlights. Här finns plats att möblera med soffa och tillhörande möblemang.

SOVRUM 1
Parkettgolv och vita väggar. I taket sitter infällda spotlights. Här ryms en större säng. Rummet har ljusinsläpp via små fönster i väggen.

SOVRUM 2
Från matplatsen eller badrummet nås ett praktiskt extrarum som kan nyttjas som gästrum, barnrum, kontor eller separat tvättstuga.

BADRUM
Ljust klinkergolv och ljusa delvis kaklade väggar. Badrummet är utrustat med handfat med kommod, WC, spegelskåp, tvättmaskin samt dusch med glasvägg och draperi.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett förråd beläget på entréplan.

UTEPLATS
Upplåts med nyttjanderätt. Till de lägenheter som är belägna på entréplan hör uteplatser, dessa ägs av föreningen men får disponeras av medlemmen givet att denne följer gällande lagar och bestämmelser.

RUMSDISPONERING
1 rum och kök enligt föreningens lägenhetsförteckning, disponeras som 2 rum och kök enligt nuvarande planlösning.








Whirlpool













FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Flatås 1
BYGGÅR:	1964
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	651
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-06-25
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	146 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Flatås 1 köpte huset 1964. Det finns även 1 hyresrättslokal. Till föreningen hör adresserna Svängrumsgatan 2-52, Distansgatan 45-67, Sjömilsgatan 1-25, 2-30 samt Nymilsgatan 1-29.

Föreningens tvättstugor är belägna på innergårdarna och har fyra separata tvättstationer som vardera är utrustade med två tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp och en mangel. I föreningen finns även cykelrum, barnvagnsrum, samlingslokal, vävstuga, cykelverkstad, övernattningsrum, gym, bastu, hobbyrum, odlingslotter och 14 extraförråd.

I föreningen finns 2 stycken återvinningsstationer (ÅVS) för glas, papp/kartong, papper, plast och metall. Det finns även en station nära föreningens p-hus.
Härlig utemiljö med flera sittplatser för umgänge och en liten lekpark för barnen.

Stambyte kommer ett ske i etapper från våren 2026 - hösten 2029. Produktionsstart för etapp 1 är planerad till efter sommarsemestern. Tidsplanen har uppdaterats utifrån erfarenheterna från provtrapphusen och visar projektets övergripande planering. Etapp 1 omfattar 10 trapphus på adresserna Nymilsgatan 29–11. Hela projektet beräknas pågå i drygt 3,5 år. Efter sommaren kommer en mer detaljerad tidplan för hela projektet att publiceras.

Informationen om föreningen 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 2026-09-21.

RENOVERINGAR:

2013-2014 färdigställdes föreningens övernattningslokal, entréer på Distansgatan renoverades samt betongrenovering av loftgångar. I ett antal fastigheter genomfördes även radonmätning med godkänt resultat och byte av samtliga värmeavstängningsventiler i kulvertarna genomfördes.
2014-2015 utfördes ett reparationsarbete av tegelfasader på Svängrumsgatan 10, 26, 32-36 och 46. Samma år skedde balkbyte på Svängrumsgatan 30 och 32, byte av kök- och grovköksfönster på Sjömilsgatans loftgång samt sovrumsfönster i loftgångslägenheterna.
2016 utfördes en statusbesiktning i samtliga lägenheter där installation av el, kranar och kopplingar sågs över.
2018 byggdes ett helt nytt gym med bastu och nya maskiner installerades.
2020 utfördes en OVK och ny energideklaration.
2021 renoverades festlokalen Svängrummet.
2022/2023 utfördes en underhållsspolning av avloppsstammarna. I samband med detta filmades även rören.
2023 påbörjades bygget av föreningens nya garage.
2024 färdigställande av garage.
2026 OVK
Pågående renovering:
Stambyte påbörjad hösten 2026 och beräknas färdigställas våren 2030. Läs mer om projektet på föreningens sida: www.projektflatås.se
Under de närmsta åren kommer det att byggas ett antal nya flerfamiljshus i Flatås. För mer information besök: www.goteborg.se

PARKERING:

2024 stod ett nytt p-hus klart. Pris från ca 600:-/mån och uppåt, beroende på vilken typ av plats som önskas. Finns även takplatser för ca 600:- samt parkeringsplatser och kallgarage på Nymilsgatan.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV via Tele2 och bredband 1000/1000 mbit/s via fiber hos Bahnhof.



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.

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