KVILLEBÄCKEN

SOLVENTILSGATAN 1





KVILLEBÄCKEN

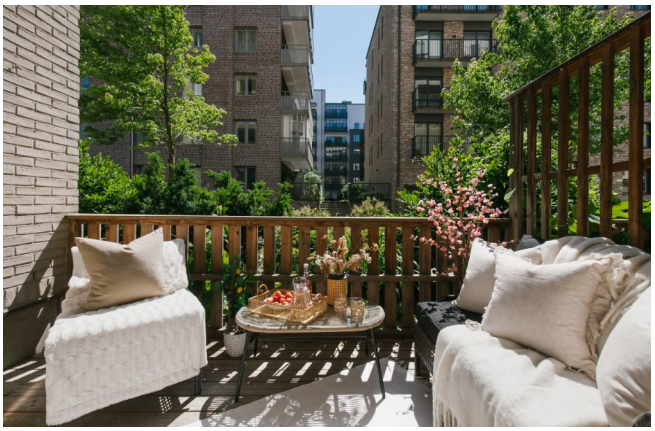
Optimalt planerad etta med generös takhöjd, loft & solig uteplats!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Uteplats i söderläge
Luftiga & sociala ytor
Generös takhöjd
Stora fönsterpartier

VÄLKOMMEN TILL SOLVENTILSGATAN 1

Välkommen till en unik och yteffektiv bostad där den generösa takhöjden skapar en fantastisk rymd. Här erbjuds en öppen och social planlösning mellan kök och vardagsrum som badar i ljus från stora fönsterpartier. Från vardagsrummet når du den härliga uteplatsen i bästa söderläge. Det smarta sovloftet, nås via en elegant spiraltrappa, och ger en tydlig samt praktisk uppdelning mellan de sociala ytorna och en privat sovdel, vilket maximerar varje kvadratmeter.
Bli en del av en trivsam förening med garageplatser i samma hus, en mysig innergård med mycket grönska samt bredband som ingår i avgiften. Perfekt läge intill Backaplan med shopping, butiker och snabba kommunikationer som enkelt tar dig till city. Här bor du i ett attraktivt område med flertalet trendiga restauranger, caféer, mataffärer och gym. Varmt välkommen att kontakta ansvarig mäklare Therés Olsson för mer information!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Therés Olsson

073-352 67 34
theres.olsson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Solventilsgatan 1, 417 23 Göteborg
STORLEK:	48 kvm, biarea 12 kvm (föreningens information) + 12 kvm biarea enligt tidigare säljarens information, avser sovloft.
ANTAL RUM:	1 rum och kök + 12 kvm biarea enligt tidigare säljarens information, avser sovloft.
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 375 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 668 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, digital-TV, bredband 250/250, IP-telefoni (ej samtalskostnad) och bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 400 kr/år (el: 6 360 kr/år, försäkring: 2 040 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablonuppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	31001/C1001
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,74141 %, andel av årsavgift 0,7414 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	497 160 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 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Pärllöken
NUVARANDE ÄGARE:	Ningnan Li






LA BOTANIQUE
RECYCLER L'ART















RUMSBESKRIVNING

HALL
Ekparkett och vita väggar. Här finns plats för avhängning och förvaring i fyra inbyggda garderober. Lägenheten är utrustad med säkerhetsdörr.

KÖK
Ekparkett och vita väggar med fönsterbänkar i marmor. Köksinredning i vitt från Myresjö/ Marbodal och ovan bänkskivan i massiv ek sitter ljus mintgrönt kakel samt spotlights. Köket är utrustat med kombinerad kyl/frys, mikrovågsugn, diskmaskin, induktionshäll, varmluftsugn samt köksfläkt. Matplats för ca 8 personer samt infällda spotlights med dimmerfunktion.

VARDAGSRUM
Ekparkett och vita väggar med fönsterbänkar i marmor samt belysning med dimmerfunktion. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang, skrivbord samt matsalsbord. Utgång till bostadens uteplats.

SOVRUM
Ekparkett och betsade träväggar. Här finns plats för dubbelsäng och arbetsplats.

BADRUM
Mörkgrått klinkergolv och vita helkaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp, badkar med dusch och draperi, handdukstork, förvaringsskåp samt kombinerad tvättmaskin och torktumlare.

UTEPLATS
Uteplats i söderläge med plats för utemöbler. Upplåts med nyttjanderätt.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd.

RENOVERINGAR
Specialtillverkade mörkläggningsgardiner och gardinskenor har installerats i vardagsrummet.

ÖVRIGT
Bilderna är från 2023.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Pärllöken
BYGGÅR:	2015
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	110
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-05-05
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	82 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Pärllöken köpte fastigheten år 2015. Till föreningen hör adresserna: Solventilsgatan 1-5 (udda nummer), Rundbäcksgatan 4 och Penselgatan 14. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egna tvättutrustning. I föreningen finns cykelrum och barnvagnsförråd. Det finns även ett soprum på husets bottenvåning. Gemensam gård med paviljong, utemöbler och planteringar. Föreningen har gjort en långsiktig plan för avgiftshöjningar och planerar höjning på ca 3% årligen fram till 2034. Inga vidare beslut tagna. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Göteborg Brämaregården GA:22. Föreningens andel är 5,149 %. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning och ÅVC i Kvillebäcken. 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 2026-03-27
RENOVERINGAR:	2016 installerades bryt/inbrottsskydd på dörrar samt kameror i garage och soprum. 2017 byggdes cykelförråd om till MC-platser. 2018 utfördes 2 års-garantibesiktning av byggnaderna. 2019 byttes trapphusbelysning till LED. 2020 utfördes energideklaration. 2021 genomfördes en 5 årsbesiktningen av allmänna utrymmen och lägenheter med anmärkningar. 2022 utfördes åtgärder efter 5-årsbesiktningen. 2024 utökat laddplatserna från 10st till 22st. Det finns inga större planerade underhåll som avsevärt påverkar de boende. Hisslinor ska bytas 2030. Inga vidare beslut tagna i dagsläget.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017-2046.

PARKERING:

I föreningen finns 45 garageplatser, varav 22 har laddstolpe för el-bil, som kan hyras till en kostnad om ca 1 000 kr/månad. Laddning av elbil sker till rörligt pris, som är spotpris+ 1kr. Föreningen förfogar dessutom över 9 MC-platser i garage som kan hyras till en kostnad om ca 500 kr/månad. I dagsläget finns lediga MC-platser medan det är kö till bilplatserna. Stämmer 2026-03-27

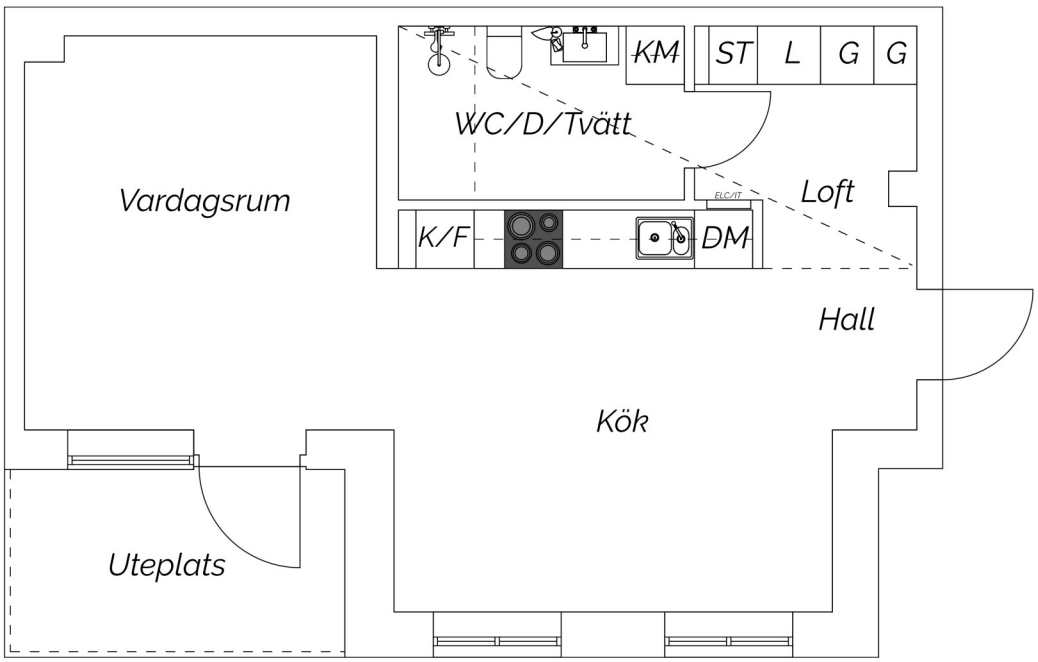
Via Ivar Kjellberg Fastighets AB finns möjlighet att registrera sig som sökande och hyra garageplats på Rundbäcksgatan 10 samt Solventilsgatan 8 till en kostnad om ca 1 225 kr/mån. För att registrera sig samt vidare information och aktuell tillgång, vänligen ring 031-799 84 84 eller gå in på deras websida: https://kjellberg.se/parkering/

I P-hus Kvilletorget kan man hyra parkering. För priser och tillgång se www.parkeringgoteborg.se.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV, bredband 250/250 och bredbandstelefoni via Tele2.

PLANRITNING



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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 41103 Göteborg 077 155 10 00 mail@erikolsson.se