BRÄMAREGÅRDEN

RAMBERGSVÄGEN 5C





BRÄMAREGÅRDEN

Ljus hörnlägenhet med karaktär och grönskande utsikt- vån 3 av 3!

Erik Olsson

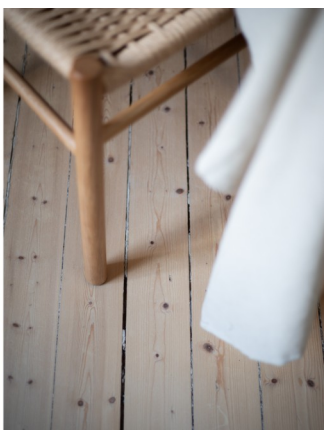
Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Ljus hörnlägenhet
Generös takhöjd
Stuckatur och takrosett
Stilrent kök

VÄLKOMMEN TILL RAMBERGSVÄGEN 5C

Här bor du i en charmig och ljus hörnlägenhet med utsikt över grönskande träd och parken strax intill. Den generösa takhöjden tillsammans med vackra trägolv, stuckatur och takrosett ger hemmet en tidlös och varm karaktär. Köket är stilrent och modernt med gott om arbetsyta och utrustning för den matlagningsglade, medan vardagsrummet bjuder in till både middagar och avkoppling. Den smart planerade sovalkoven skapar en ombonad plats för vila, och badrummet är helkaklat med golvvärme för extra komfort. Här finns gott om förvaring, både i garderober, klädkammare och källarförråd.

Här bor ni i en stabil förening med förmånligt kollektivavtal för både bredband och hushållsel, precis intill grönområdena vid vackra Ramberget och de gröna omgivningarna kring Keillers park. Som boende i föreningen har ni även tillgång till en gästlägenhet och mysig innergård med utemöbler och grillmöjlighet utanför entrén. För den odlingsintresserade finns det dessutom pallkragar att nyttja. Lägenheten är belägen i ett mysigt område med närhet till allt ni kan önska er ? bekväma kommunikationer, shopping, restauranger, grönområden och kulturutbud.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Frida Dexell

073-400 98 16
frida.dexell@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Rambergsvägen 5C, 41713 GÖTEBORG
STORLEK:	37,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1.5 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 489 kr/mån I avgiften ingår vatten och värme. Utöver månadsavgiften tillkommer obligatoriska tillägg avseende elavgift om 260 kr/mån och Telia Triple Play om 250 kr/månad. Av den totala månadsavgiften avser 595 kr årsavgift bostad - kapitaldel. Den totala avgiften blir då 3 999kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 253 kr/år (försäkring: 2 253 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	48
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,266 %, andel av årsavgift 1,2911 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	245 300 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:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Välten
NUVARANDE ÄGARE:	Ellen Reimbertsson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse




KALMAR












DET ÄR SÅ JAG SÄGER DET
HÅKAN HELLSTRÖM
PAVIMENTOS 2018 FLOOR TILES
PORCELANOSA







RUMSBESKRIVNING

HALL
Laminatgolv och vitmålade väggar. Här finns plats för kappavhängning samt förvaring i tre garderober.

KÖK
Klinkergolv och vitmålade väggar. Köksinredning i vitt och ovanför köksbänken i laminat sitter stänkskydd i svart kakel samt spotlights med dimmer. Köket är utrustat med kombinerad kyl och frys, induktionshäll, inbyggd ugn, fläkt, inbyggd mikro samt diskmaskin.

VARDAGSRUM
Trägolv och vitmålade väggar. Här finns utrymme för soffgrupp med tillhörande möblemang samt matplats för ca 4 personer. Takbelysning med dimmer. Förvaring finns i en klädkammare.

SOVALKOV
Trägolv och vitmålade väggar. Här finns plats för säng. Inbyggda hyllor i vitt över dörrposten.

BADRUM
Klinkergolv med golvvärme och kaklade väggar. Badrummet är inrett med WC, handfat, spegelskåp samt dusch.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd.

ANDELSTAL
1.4833 %, årsavgift bostad - kapitaldel kr/år.

RUMSDISPONERING
1 rum och kök enligt föreningens lägenhetsförteckning. 1,5 rum och kök enligt nuvarande planlösning.

FÖRENING OCH HUS

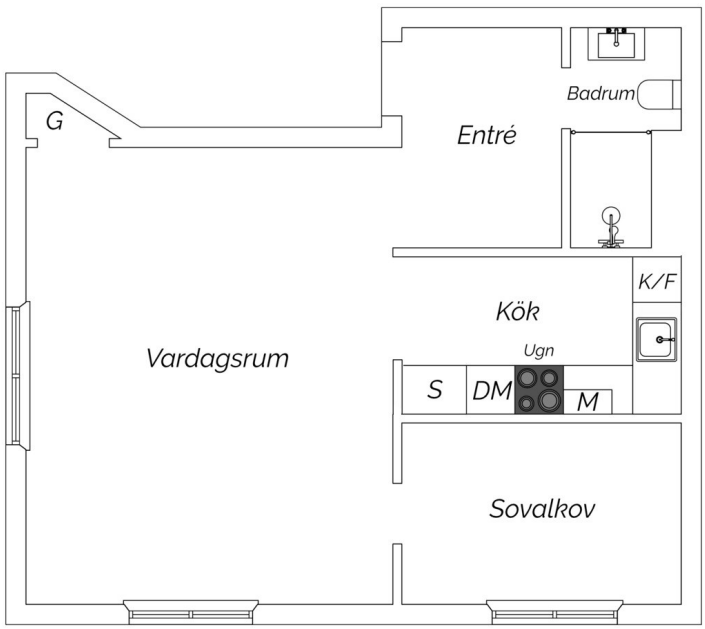
FÖRENING:	Brf Välten
BYGGÅR:	1927
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	52
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-09-26
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	106 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Välten. Föreningen köpte fastigheten 1928. Till föreningen hör adresserna: Övre Hallegatan 2A-C, 4A-B. Rambergsvägen 3A-B, 5A-C I föreningen finns två tvättstugor, belägen i källarplan på Övre Hallegatan 2C och på Rambergsvägen 5C. Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkrum. I föreningen finns även en gästlägenhet och cykelställ i innergården. Gemensam innergård med lekplats, utemöbler och grillplats. Här finns även pallkragar med planterade kryddor som medlemmarna kan ta av. Lediga pallkragar finns för den som är odlingsintresserad. Föreningen anordnar gemensam vår- och höststädning. I föreningen finns möjlighet att göra kapitaltillskott vid varje årsskifte, se föreningens stadgar för mer info. 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 2025-09-22
RENOVERINGAR:	2003 byttes el-stigare i lägenheterna. 2009 utfördes relining av avloppsstammar. 2010 energideklarerades fastigheten. Samma år genomfördes en OVK-besiktning av ventilationen. 2011 drogs nya stamvattenledningar och i samtliga lägenheter installerades el till alla spisar. Under samma år genomfördes en takrenovering, fasaden tvättades och portarna renoverades. Det installerades även postboxar i entréerna. 2011/2012 byttes samtliga V/A-stammar och i samband med detta totalrenoverades badrummen. Telia Triple Play installerades. 2013 installerades ny koddosa och hål i fasaden lagades. Underhåll av portarna genomfördes och nya utemöbler samt sopkärl införskaffades.

2014 byttes en tvättmaskin ut.
2015 utfördes en dränering längs utsidan av huset.
2016 utfördes en dränering längs insidan av huset.
2017 byttes entrédörrarna ut och nya maskiner installerades i tvättstugan.
2018 reparerades tvättmaskinerna och fasaden har tvättats och rengjorts.
2019 renoverades föreningslokalen för att kunna användas som övernattningsrum
2020 köptes möbler och pentry installerades till gästlägenheten.
2021 renoverades tvättstugorna och sanering av asbest utfördes i dessa.
2023 utfördes relining av alla avloppsrör och byte av portkodsdoser. Det utfördes även en ytanalys av vindsbyggnation hos HSB.
2025 tvättades fasaden, portarna målades samt trapphusen renoverades.
Föreningen följer en 30-årig underhållsplan som uppdateras löpande. Föreningen är just nu I process att anlita entreprenör för att bygga lägenheter av råvindsytan, och på så vis finansiera takrenoveringarna och kommer även i samband med det att se över källarutrymmena. Det planeras att utföras och färdigställas under 2026. Just nu ser detta inte ut att leda till några avgiftshöjningar utan snarare som positivt för föreningens ekonomi. Vi ser även över enklare fönsterrenoveringar.
Inga vidare beslut tagna.

PARKERING: I närområdet råder friparkering.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till digital-TV, telefoni och fiberbredband via Telia Triple Play.

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 41252 Göteborg 077 155 10 00 mail@erikolsson.se