MUNKEBÄCK

ERNST TORULFSGATAN 7C




SOURDOUGH

MUNKEBÄCK

Ljus och rymlig tvåa med grönskande vyer!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



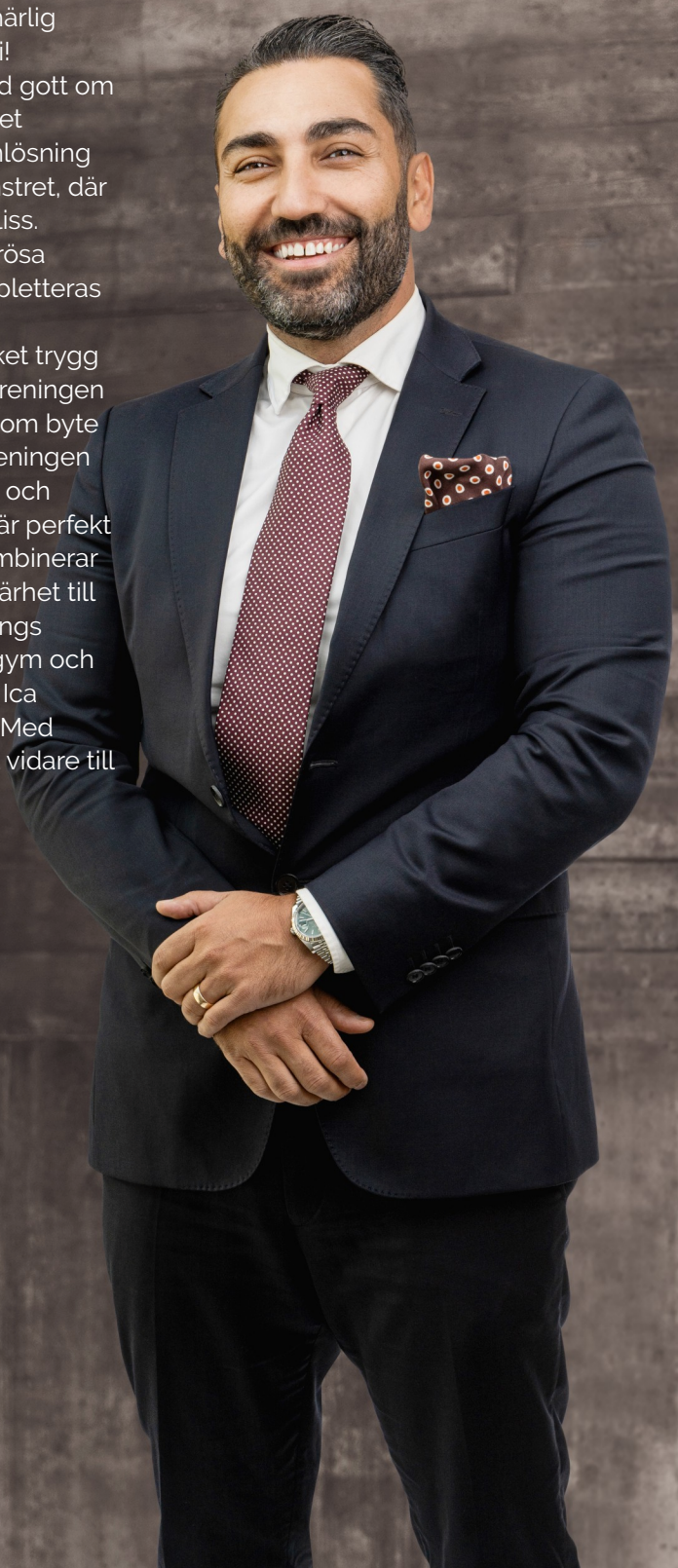




Ljust och luftigt hem
Generösa sällskapsytor
Grönskande vyer
Två tillhörande förråd

VÄLKOMMEN TILL ERNST TORULFSGATAN 7C

Välkommen till ett ljust och inbjudande hem där generösa ytor, harmoniska färgval och en härlig känsla av rymd skapar en bostad att trivas i!
Här möts du av ett rymligt vardagsrum med gott om plats för både avkoppling och umgänge. Det separata köket erbjuder en funktionell planlösning med en trivsam matplats intill det stora fönstret, där grönskande trädkronor bildar en vacker kuliss.
Sovrummet är luftigt och rofyllt med generösa förvaringsmöjligheter, som dessutom kompletteras av två tillhörande förråd.
Här bor du i Brf SKF anställda nr 3, en mycket trygg och välskött förening med låg belåning. Föreningen har nyligen genomfört stora renoveringar som byte av samtliga fönster och balkongdörrar. Föreningen erbjuder även bastu, hobbyrum, pingisrum och festlokal för medlemmar att nyttja. Läget är perfekt för dig som vill ha nära till allt. Området kombinerar lugna och grönskande omgivningar med närhet till service och utmärkta kommunikationer. Längs Munkebäcks allé finns flera restauranger, gym och caféer. Dagligvaruhandel finner ni både på Ica Kvantum och Coop på Munkebäckstorget. Med både spårvagn och buss tar du dig smidigt vidare till knutpunkter som Korsvägen och Svingeln.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Bardia Oveissi

073-922 73 03
bardia.oveissi@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Ernst Torulfsgatan 7C, 416 43 GÖTEBORG
STORLEK:	50 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 670 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, digital-TV och IP-telefoni (ej samtalskostnad). Utöver månadsavgiften tillkommer ett obligatoriskt tillägg avseende bredband om 165 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 880 kr/år (el: 3 600 kr/år, försäkring: 2 280 kr/år) Angiven driftskostnad är ett uppskattat schablonvärde. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	26
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,02616 %, andel av årsavgift 1,03418 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	89 433 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:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	SKF:s Anställdas Brf nr 3




LA BOTANIQUE

ERNST TORULFSGATAN 7C










LES
NUANCES
DE
BLEU
Atelier
Graphique
Kwam
&









FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	SKF:s Anställdas Brf nr 3
BYGGÅR:	1948
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	90
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-06-16
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	138 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	SKF:s Anställdas Brf nr 3 registrerades 1947. Föreningen köpte huset 1947 (tomträtt). Till föreningen hör adresserna Ernst Torulfsgatan 7 A-H och Bromeliusgatan 14 A-G. Det finns en tvättstuga i respektive hus i källarplan, med två tillhörande torkrum. Varje tvättstuga har tre maskiner, en centrifug och en torktumlare. I föreningen finns även samlingslokal, bastu, hobbyrum samt cykelrum. Föreningens gemensamhetslokal ligger i källaren på Ernst Torulfsgatan, en relativt stor lokal och ett mindre kök. I anslutning till lokalen finns även toalett. Vid huset finns en stor gräsyta med uteplats och utemöbler. Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning. 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 2026-06-24.
RENOVERINGAR:	1992 byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum. Ca 2000 byttes dörrar i trappuppgången. Ca 2004-2005 lades taket om. 2009 genomfördes underhållsarbete av värmerör i husets källare och huset energideklarerades. 2011 uppförande av entrétak och nedmontering av gasledningar. 2012 utfördes ett målningsarbete av samtliga fönster samt uppgraderades vattensystemet. 2014 införskaffades nya tvättmaskiner samt installerades nya porttelefoner och passersystem. 2015 installerades fiber som nu ingår i avgiften. Samma år utfördes en OVK-besiktning. 2016 upprustades föreningslokalen och källargångar målades. 2017 utfördes en ombesiktning av ventilationen med ett godkänt resultat och åtgärder av branddörrar på vindarna. Belysning

byttes i källargångar och byte av dörrar till cykelnedfarter.
2018 byttes torktumlare.
2019 renoverades trapphusen med målning, ny belysning och nya entrédörrar installerades.
2020 sågs säkerheten över, dörrar fick brytskydd och en trappuppgång fick efterlysande trappstegsmarkörer. På vissa dörrar installerades elektriska dörröppnare.
2022 Renoveringen av lokalen utförd och tvättmaskiner är bytta.
2023 Fönsterbyte
2024 OVK. Delvis relining av avloppsstam från lokalen på Bromeliusgatan 14A.
2025 Byte av nyckelsystem, asfaltering. Komplettering av befintliga sophus, nya sophus för källsortering.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.
Föreningen planerar att renovera fasaden och i dagsläget inväntas offerter. Arbetet kommer troligen bli under våren 2027.
Inga vidare beslut tagna i dagsläget.

PARKERING:

Föreningen förfogar över 22 stycken parkeringsplatser om 350 kr/mån. Dessa parkeringsplatser finns på arrenderad mark som tillhör kommunen. Det finns även 10 stycken garageplatser om 600 kr/mån.
I dagsläget är de kö till samtliga parkeringsplatser och garage.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV via Allente (basutbud) och bredband via Bahnhof fiber 1000/1000 Mbit/s.

RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med träparkett och ljusmålade väggar. Här finns plats för avhängning och förvaringsmöbel. Lägenheten är utrustad med säkerhetsdörr.

KÖK
Välplanerat och inbjudande kök med slipat brädgolv och ljusa väggar.
Köksinredning i vitt med rostfri diskbänk samt bänkskivan i ek och kakel på stänkskydd. Köket är utrustat med kombinerad kyl/frys, spishäll, ugn och köksfläkt.
Matplats för ca 4 personer.

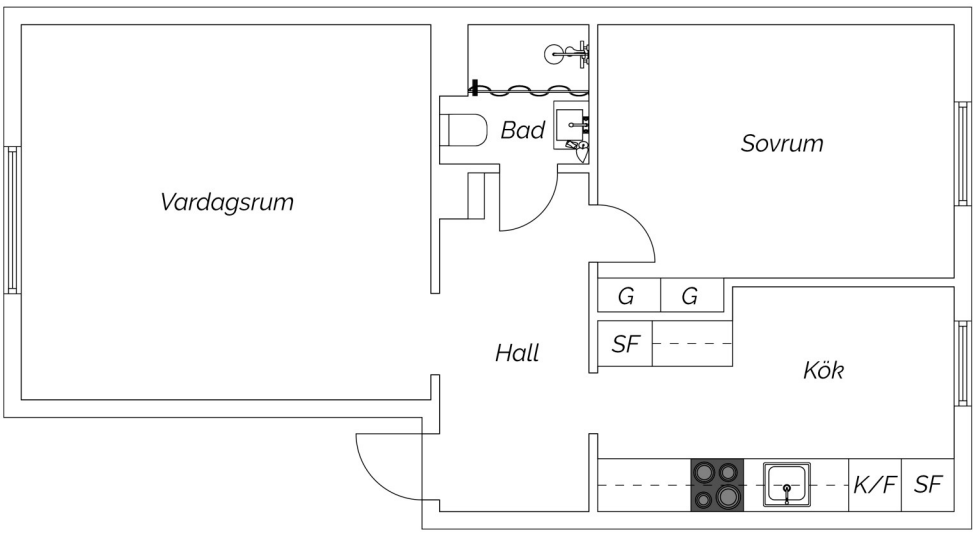
VARDAGSRUM
Rymligt vardagsrum med parkettgolv, gråbruna väggar och fönsterbänk i marmor. Rummet erbjuder plats för soffgrupp med tillhörande möblemang samt skrivbordshörna eller matgrupp.

SOVRUM
Rofyllt sovrum med slipat brädgolv, vita väggar och fönsterbänkar i marmor. Här finns plats för dubbelsäng och förvaringsmöbel med önskat möblemang.

BADRUM
Badrummet är inrett med praktisk våtrumsmatta samt våtrumstapet och är utrustat med WC, handfat, spegelskåp samt dusch med duschdraperi.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett vindsförråd och ett källarförråd.

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.

Erik Olsson

Hovås Allé 17 43653 Hovås mail@erikolsson.se