KVILLEBÄCKEN

RUNDBÄCKSGATAN 3





KVILLEBÄCKEN

Stilren och ljus etta med sovalkov och söderbalkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Öppen planlösning
Söderbalkong
Stora fönsterpartier
Vy över Göteborg

VÄLKOMMEN TILL RUNDBÄCKSGATAN 3

I populära Kvillebäcken finner ni denna kvadratsmarta etta med sovalkov, vacker vy och solfylld balkong i söderläge! Lägenheten präglas av moderna materialval i smakfulla färger och har en öppen och trevlig planlösning. Här har man ett härligt ljusflöde från stora fönsterpartier som ger både en känsla av rymd och trivsel. Vidare erbjuds ett badrum med egen tvättutrustning som underlättar vardagen och gott om förvaringsutrymmen. Här bor ni i en trevlig förening ett stenkast från mysiga caféer, restauranger, mataffärer och butiker på Backaplan. Optimala kommunikationer som snabbt tar er runt övriga i Göteborg. Detta är ett perfekt boende för er som vill bo i ett lugnt läge med närhet till både stad och natur.
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:	Rundbäcksgatan 3, 417 24 Göteborg
STORLEK:	38,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 200 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 605 kr/mån I avgiften ingår värme, kallvatten och Telia Triple Play: TV och streaming Lagom, bredband (250/250) och IP-telefoni (ej samtalskostnad). Kostnad för varmvatten tillkommer och debiteras efter enskild förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 240 kr/år (el: 3 600 kr/år, va: 1 200 kr/år, försäkring: 1 440 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	3-1303
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,86515 %, andel av årsavgift 0,93694 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	412 005 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:	4 av 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Cyklisten
NUVARANDE ÄGARE:	Amina Kenjar
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse


















Electrolux



RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och målade väggar i beigerosa nyans. Här finns plats för avhängning av ytterkläder samt förvaring i tre garderober.

KÖK
Parkettgolv och målade väggar i beigerosa nyans. Köksinredning i vitt med svarta beslag och ovanför köksbänken i laminat sitter kakel. Köket är utrustat med vitvaror i svart design som består av kombinerad kyl/frys, spis med ugn, fläkt, samt diskmaskin.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och målade väggar i beigerosa nyans. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang och förvaringsmöjligheter i tre garderober.

SOVALKOV
Parkettgolv och målade väggar i beigerosa nyans. Här finns plats för dubbelsäng och skrivbord med tillhörande möblemang.

BADRUM
Grått klinkergolv och vita helkaklade väggar. Badrumsinredningen består av WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch, samt kombinerad tvättmaskin och torktumlare.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd.

RENOVERINGAR
2021 byttes kakel i köket.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Cyklisten
BYGGÅR:	2013
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	75
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2025-01-25
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	54 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Cyklisten köpte fastigheten 2012. Till föreningen hör adresserna Rundbäcksgatan 1, 3 och 5. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egna tvättutrustning. I garageplanet under Rundbäcksgatan 1 finns ett gemensamt cykelrum som nås via garaget eller trapphus och källargångar. Här finns markerade cykelplatser som fördelas utefter lägenheternas storlek. Dessutom finns 4 låsbara cykelgarderober att hyra till en kostnad om ca 150 kr/månad. I föreningen finns även barnvagnsrum. Föreningen har individuell mätning av förbrukning avseende uppvärmning av varmvatten. Gemensam gård med fasta möbler i en pergola. Det finns även partytält och grillar för användande på gården. Huset är byggt med en tydlig miljövänlig profil utefter de nya tuffa kraven från Göteborg Stad. Brf Cyklisten tilldelades certifikatet Miljöbyggnad Silver, vilket är ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och material. 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 26-03-12
RENOVERINGAR:	2013 färdigställdes fastigheten. 2015 upprättades en underhållsplan. 2016 genomfördes en OVK-besiktning med godkänt resultat. Sex stycken nya MC-platser samt ytterligare en handikapparkering anordnades i garaget. 2017 målades väggarna i trapphusens källarplan om. Samtliga lägenheter försågs med en brandsläckare. 2019 installerades LED-belysning i offentliga utrymmen. Garagedörr byttes samt en större uppfräschning av innergården genomfördes. Bygglov för inglasning av de indragna

balkongerna erhölls och en OVK utfördes.
2020 genomfördes rensning av tilluftskanalerna samt inglasning av indragna balkonger hos de medlemmar som beställt detta till självkostnadspris. Konvertering till LED-belysning på gården utfördes.
2022 nya planteringar på föreningens innergård, åtgärdat plattsättningen vid entréerna samt målat om alla P-rutor i garaget. Samtliga balkonger med golv bestående av två betongplattor har fogats om i skarvarna mellan plattorna. Ny styrdator i undercentralen installerades, samtliga elmätare byttes ut.
2023 utfördes en godkänd OVK.
2024 stamspolning utfördes i Oktober.
2025 bytt till LED-belysning i garaget. Taket har rengjorts.

Föreningen planerar att tillsammans med grannförening inhägna den gemensamma gården med staket och låsbara grindar.
Inga vidare beslut tagna i dagsläget.
Föreningen följer en upprättad underhållsplan.

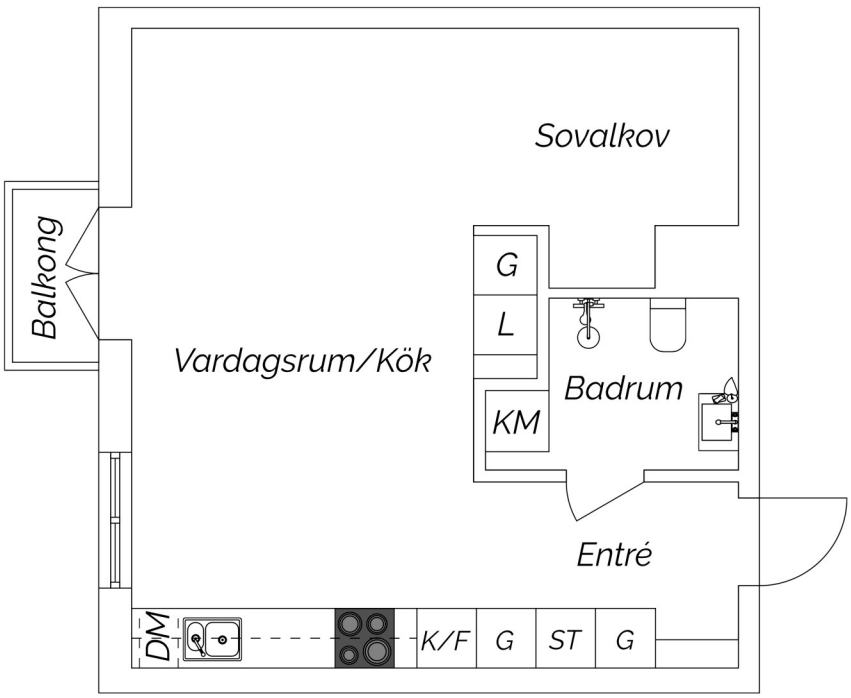
PARKERING:

I föreningen finns 34 garageplatser varav 3 st är handikapplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 1 000 kr/månad.
Föreningen förfogar även över 6 MC-platser som kan hyras till en kostnad om ca 250 kr/månad samt 2 mopedplatser som kan hyras till en kostnad om ca 150 kr/månad. I dagsläget finns en plats ledig.
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.
Vid Backaplan (Jula) finns det möjlighet att hyra parkeringsplats till en kostnad om ca 500 kr/månad. Det går ej att hyra någon specifik plats. Gå in på https://p-tjanst.se, ring 031 - 51 88 10 eller skicka ett mail till: epost@p-tjanst.se för mer information.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV och Internet via fiber hos Telia. För vidare information se www.telia.se

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