FLATÅS

SJÖMILSGATAN 30





FLATÅS

Radhuskänsla med uteplats och inglasat uterum i sydväst!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Inglasat uterum
Uteplats i sydvästläge
Egen ingång från gården
Lummigt och insynsskyddat

VÄLKOMMEN TILL SJÖMILSGATAN 30

Välkommen till Sjömilsgatan 30 - ett trivsamt boende med egen ingång från gården, inglasat uterum och en rymlig uteplats i soligt sydvästläge! Den privata uteplatsen ramas in av staket och grönskande buskar mot den lummiga innergården. Det avskilda läget, tillsammans med det inglasade uterummet och möjligheten att nå bostaden direkt från gården, skapar ett trivsamt boende med tydlig radhuskänsla.

Invändigt erbjuds väl tillvaratagna ytor och i dag disponeras bostaden med ett separat sovrum. Det renoverade köket går i beige och ljusgrå toner och erbjuder gott om arbetsyta samt plats för matbord intill det stora fönstret. Vardagsrummet är rymligt med plats för både soffgrupp och matplats, samtidigt som de generösa fönsterpartierna bidrar med ett fint ljusinsläpp. Från sovrummet nås det inglasade uterummet och uteplatsen, vilket ger en fin kontakt med grönskan utanför.

Här finns dessutom en rymlig hall, en praktisk klädkammare med hyllinredning samt ett helkaklat badrum med badkar.

Föreningen erbjuder flera uppskattade faciliteter såsom gym, bastu och gästlägenhet. I månadsavgiften ingår dessutom fiberbredband.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Amanda Mattson

070-055 37 30
amanda.mattson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Sjömilsgatan 30, 421 69 VÄSTRA FRÖLUNDA
STORLEK:	47 kvm (säljarens information) 1 rum och kök enligt föreningens lägenhetsförteckning
ANTAL RUM:	2 rum och kök 1 rum och kök enligt föreningens lägenhetsförteckning
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 937 kr/mån I avgiften ingår vatten, digital-TV, fiberbredband 1000/1000 samt bostadsrättstillägg. En obligatoriskt värmeavgift om 622 kr/mån tillkommer.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 832 kr/år (el: 5 760 kr/år, försäkring: 3 072 kr/år) Angiven kostnad är säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	274
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,0931 %, andel av årsavgift 0,0931 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	55 566 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, kontrollerat 2026-09-08. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Flatås 1
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och rymlig hall med parkettgolv och målade väggar. Den praktiska utformningen erbjuder gott om utrymme för exempelvis skohylla och spegel. Spotlights i taket bidrar med ett behagligt ljus.

KÖK
Ljust och trivsamt kök med laminatgolv och målade väggar samt stort fönster med generöst ljusinsläpp. Köket är helrenoverat och utrustat med skåpinredning från IKEA, laminatgolv och arbetsbänk i laminat. Här finns spis med ugn, fläkt, mikro och diskmaskin från IKEA samt kombinerad kyl/frys från Epoq. Köket erbjuder även plats för matbord för cirka fyra personer och är utrustat med spotlights. Här finns dessutom en tvättmaskin från LG.

VARDAGSRUM
Ljust och rymligt vardagsrum med parkettgolv och målade väggar. De franska fönstren bidrar med ett generöst ljusinsläpp och rummet erbjuder gott om plats för såväl soffgrupp som matplats. Här finns även garderobsförvaring, spotlights samt anslutning till bostadens uteplats/balkong.

SOVRUM
Trivsamt och lättmöblerat sovrum med laminatgolv och målade/tapetserade väggar. De franska fönstren skapar en ljus och luftig känsla och härifrån finns utgång till balkong och uteplats. Spotlights ger en stilren belysning.

BADRUM
Helkaklat badrum med klinkergolv och en praktisk utformning. Badrummet är utrustat med WC, handfat, spegelskåp, dusch och badkar samt spotlights i taket.

RENOVERINGAR
2024 Byte av handfat och WC i badrummet samt ny garderob.
2025 Byte av köksskåp, diskho och bänkskiva samt nytt golv i kök och sovrum.

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


onions
Coffee
2in1














POOP




30

FÖRENING OCH HUS

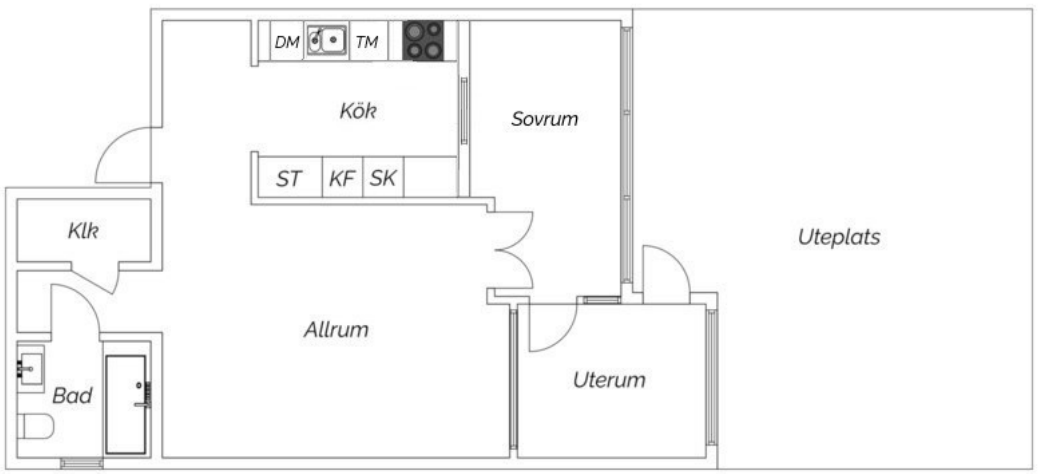
FÖRENING:	Brf Flatås 1
BYGGÅR:	1964
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F
ANTAL LÄGENHETER:	651
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-06-25
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	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.

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