KÅLLTORP

AHRENBERGSGATAN 13B





KÅLLTORP

Ombonad tvåa med västerbalkong i naturnära Munkebäck

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Balkong i västerläge
Vitt kök med Siemens vitvaror
Helkaklat badrum i mörkgrå toner
Goda förvaringsmöjligheter

VÄLKOMMEN TILL AHRENBERGSGATAN 13B

På Ahrenbergsgatan 13B i omtyckta och naturnära Munkebäck finner ni denna trivsamma tvårumslägenhet med en härlig balkong i västerläge. Här kan eftermiddags- och kvällssolen avnjutas från en möblerbar balkong med plats för loungemöbler. Bostaden har en genomtänkt planlösning med generösa förvaringsmöjligheter. I hallen finns tre garderober som kompletteras av en klädkammare och en skjutdörrsgarderob i sovrummet. Köket har vit högblanksinredning, full maskinell utrustning och gott om plats för ett matbord. Vidare finns ett helkaklat badrum i mörkgrå toner, utrustat med dusch och handdukstork. Här bor ni i en välskött förening med gemensam uteplats. Göteborgs innerstad nås snabbt med cykel eller via buss och spårvagn från Munkebäckstorget. Östra centrum är en fantastiskt mysig stadsdel att bo i och här finns mycket att upptäcka. I närområdet finns flera mataffärer, lokala bagerier, sushi och dagligvaruhandel inom gångavstånd. Munkebäck är ett expansivt område med både nya bostäder och flera restauranger. Fina promenadstråk i området och närhet till naturskönа Skatås och Delsjöområdet. Varmt välkommen att kontakta ansvarig mäklare Frida Dexell!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Frida Dexell

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Ahrenbergsgatan 13B, 416 73 Göteborg
STORLEK:	59 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 450 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 959 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	I avgiften ingår värme, vatten och digital-TV (grundutbud). ca 6 000 kr/år (el: 2 400 kr/år, försäkring: 3 600 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	123
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,48197 %, andel av årsavgift 4,48175 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	236 398 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:	2 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Ahrenbergsgatan 13
NUVARANDE ÄGARE:	Nikita Söderquist
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse












SPICY
MARG













RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och målade väggar. Här finns plats för avhängning av ytterkläder samt förvaring i tre garderober. Takbelysning med dimmerfunktion.

KÖK
Laminatgolv och målade väggar. Köksinredning i vitt högblank med köksbänk i laminat och grått kakel som stänkskydd. Spotlights under överskåpen ger ett välbelyst arbetsutrymme. Den maskinella utrustningen består av kyl och frys i fullhöjd, induktionshäll, inbyggd ugn och mikro, köksfläkt samt diskmaskin. Samtliga vitvaror är av fabrikat Siemens. Plats för matbord med ca 8 sittplatser.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och målade väggar. Rummet rymmer soffgrupp med tillhörande soffbord samt matbord med stolar. Dimbara spotlights skapar möjlighet att anpassa ljussättningen efter behov. Utgång till balkong.

BALKONG
Balkong i västerläge med eftermiddags- och kvällssol. Plats för loungemöblemang.

SOVRUM
Laminatgolv och målade väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Sovrummet erbjuder god förvaringsmöjlighet med två garderober, en skjutdörrsgarderob samt en klädkammare.

BADRUM
Klinkergolv och helkaklade väggar i mörkt grått. Badrummet är inrett med WC, handfat, spegelskåp, dusch med glasdörrar samt handdukstork. Infälld spotbelysning i taket. Förberett för tvättmaskin.

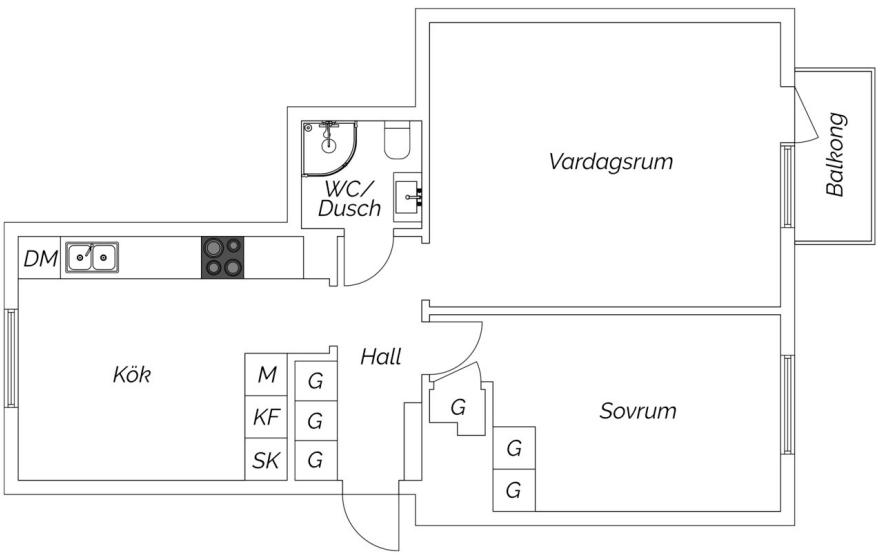
FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Ahrenbergsgatan 13
BYGGÅR:	1946
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt. Nästa förnyelse 2034.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	25
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-10-11
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	146 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Ahrenbergsgatan 13. Föreningen köpte huset 2002. Fastigheten upplåts med tomträtt där tomträttsavgälden omförhandlades under 2014. Den nya avgäldsperioden löper till 2024. Föreningen har en tvättstuga belägen på källarplan och är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum samt en mangel. I föreningen finns även cykelrum. Gemensam uteplats med möbler och grill som tas ut inför sommaren. Föreningen anordnar höst- och vårstädning som är frivilligt att vara med på. 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 2025-05-13.
RENOVERINGAR:	1984 byttes samtliga fönster samt att balkongerna renoverades. 1992 gjordes det rörstambyte av V/A-stammar. 1993 gjordes elstambyte. 2003 utrustades tvättstugan med nya maskiner. 2004 gjordes en fasadrenovering. 2006 uppdaterades ventilationssystemet. Under samma år utrustades alla lägenheter med motoriserad fläkt samt byte av styrutrustning. 2009 målades plåtdetaljer på taket om. 2010 gjordes underhållsmålning av balkongplattorna och källartrappan renoverades. 2012 byttes samtliga tilluftsventiler. 2013 utfördes en injustering och en OVK-besiktning. Arbete med upprustning av gården startade. 2014 slutfördes upprustning av gården med utökad uteplats, belysning, ny plattsättning och nyplanteringar. 2017 genomfördes relining av huvudledningar under huset. 2018 Nya armaturer. Byte av belysningsarmaturer i källare och

	trapphus. Även kompletterande belysning utomhus 2021 Utbyte av termostater 2023 besiktigades yttertaket. 2024 takrenovering. Inga vidare beslut tagna.
PARKERING:	I föreningen finns 15 parkeringsplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 283 kr/månad för vanliga och 349 kr/mån för platser med med elstolpar för motorvärmare. Föreningen förfogar dessutom över tre garageplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 730 kr/månad. I dagsläget finns lediga platser för vanlig parkering men inga lediga garageplatser eller platser med elstolpe för motorvärmare. 2025-05-13
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till digital-TV (grundutbud) och Internet via Tele2 (10G fiber). Bredband Tele2, tecknas separat av bostadsrättsinnehavaren.

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