ÖRGRYTE TORP

TÖPELSGATAN 10C





ÖRGRYTE TORP

Ljuvlig minitvåa med påkostat kök och balkong i sydvästläge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Helrenoverat kök 2024
50-tals charm
Parkettgolv genomgående
Helkakklat badrum

VÄLKOMMEN TILL TÖPELSGATAN 10C

Högst upp på Töpelsgatan 10C presenteras denna välplanerade 2:a som blivit varsamt renoverad med respekt för detaljer och stil. Från vardagsrummet når man en underbar balkong i sydvästeläge där man kan njuta av många soltimmar och och solnedgång! Genomgående holländsk parkett och nymålade väggar ger bostaden ett genomtänkt, fint intryck. Läckert kök som renoverades 2024 med stilren inredning i ljusgula luckor och bänkskiva i rostfritt stål som flörtar med byggåret och funktionalismen. I vardagsrummet finns plats för soffgrupp, en klädkammare som erbjuder generös förvaring samt en fin matplats i nära anslutning till balkongen. Brf Töpelsgatan 6, 8, 10 är en välskött förening med anor från 1950 och 66 lägenheter i tre huskroppar. Gemensamma faciliteter innefattar renoverad tvättstuga, cykelrum och en omgärdad gård med grönska som sköts av extern entreprenör. Parkering och garage finns tillgängligt för föreningens medlemmar. Läget erbjuder en trivsam kombination av lugn och tillgänglighet till både stan och natur. Delsjön med sina promenad- och motionsstråk ligger nära, och goda kommunikationer tar er smidigt in mot stadens centrum med såväl spårvagn och cykel. Välkommen!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Frida Dexell

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Töpelsgatan 10C, 416 55 GÖTEBORG
STORLEK:	39 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 989 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 200 kr/år (el: 2 400 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	61
LÄGENHETSNR SKV:	1301
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,38554 %, andel av årsavgift 1,31228 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	80 669 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:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Töpelsgatan 6, 8, 10
NUVARANDE ÄGARE:	Matilda Westman
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse












MARK ROTHKO violet center




DEN BÄSTA VECKAN
GODHETER









RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och rosamålade väggar. Garderob samt hatthylla för förvaring av ytterkläder. Lägenheten är utrustad med säkerhetsdörr.

KÖK
Parkettgolv och vitmålade väggar. Köksinredning i ljusgul/beige med bänkskiva i rostfritt stål. Den maskinella utrustningen består av kombinerad kyl/frys, induktionshäll, inbyggd ugn från SMEG, köksfläkt och integrerad diskmaskin. Plats för matbord med ca 5 sittplatser.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vitmålade väggar. Förvaringsmöjlighet finns i tillhörande klädkammare. Dimbara takbelysning skapar möjlighet att anpassa ljussättningen efter behov. Utgång till balkong.

SOVRUM
Parkettgolv och ljusblåmålade väggar. Här finns plats för säng med tillhörande sängbord.

BADRUM
Klinkergolv och helkaklade väggar. Badrummet är inrett med WC, handfat, spegel samt dusch med glasdörrar.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett vindförråd samt ett källarförråd.

RENOVERINGAR
2024/2025 kök och golv renoverades samt tak och väggar målade om.

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

FÖRENING OCH HUS

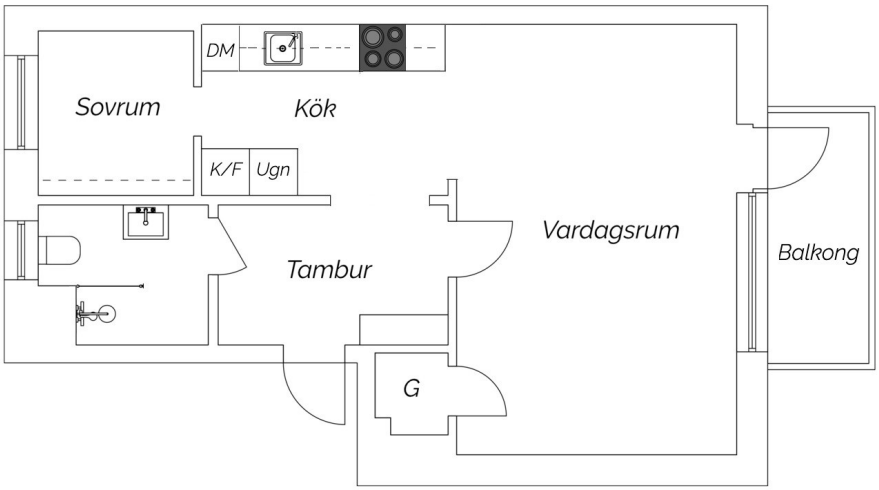
FÖRENING:	Brf Töpelsgatan 6, 8, 10
BYGGÅR:	1950
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	66
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-10-21
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	177 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Töpelsgatan 6, 8, 10. Föreningen köpte huset 1950. Det finns 1 hyresrättslokal. Till föreningen hör adresserna Töpelsgatan 6, 8, 10. Föreningen har två tvättstugor som är belägna på nr 10. Respektive tvättstuga är utrustad med tvättmaskiner, torktumlare och stort torkrum med torkfläkt. En separat centrifug är gemensam för de båda tvättstugorna. Föreningen har en gård med stor gräsmatta som ligger lugnt och avskilt beläget. Här finns två härliga uteplatser med utemöbler och grill att nyttja. Föreningen planerar en eventuell höjning på 5-7%. Inga vidare beslut tagna. Informationen ovan är hämtad 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 26-10-23
RENOVERINGAR:	1982 installerades fjärrvärme. 1984 installerades nya fönster samt balkongdörrar i huset samt att värmesystemet justerades. 1985 renoverades balkonger 1990 lades tak om och i samband med detta byttes takfönster. 1999 installation av tryckreduceringsventiler. 2004 byttes cirkulationspump. 2006 byttes el-stigare i samtliga hus. 2006-2007 renoverades kallvatten- och avloppsstammar med metoden relining. 2008 sattes nya vindsdörrar in, en tvättmaskin byttes ut, lokal 6C renoverades samt nya termostatventiler överallt. 2009 utfördes en injustering av termostater, omläggning plattsatta gångar, målning av skyddsrum och källargångar samt justering av dörrar och fönster. Under året gjordes också en installation av Molokstation

2010 installerades nytt portlåssystem, trädgårdsbelysning installerades och ett nytt porttelefonsystem installerades.
2011 renoverades takfönsterna i vindslägenheterna.
2014 sattes nya garageportar in samt renoverades tvättstugorna.
2015 sattes en ny värmepump in.
2017 Eternit plattor på gavel fasad genomgångna och säkrade.
2017 Tätningslister till fönster har erbjudits till samtliga medlemmar.
2019 Ny värmepanna installerades.
2020 Bättringsmålning i trapphus.
2021 Källargångar ommålade, nya portdisplayer 8B & 8D, byte av rörventiler i källargångarna och källarfönster ommålade utvändigt.
2022 Filmning och spolning av avloppsrör.
2023 OVK Obligatorisk ventilationskontroll, installation av ny värmepump, byte till ståldörrar vid el centraler, installation av brytskydd källardörrar och installation av floodlights vid källarentréer.
2024 Byte av ventiler 8an o 6an. Dränering 8an. Värme- o vattenkulvert mellan hus 8 o 6. Renovering och komplettering av material skyddsrum i 6,8,10. OVK problem åtgärdade.
2025 Dräneringsarbetet utfördes på hus nr 10 och är klart.
Planerat underhåll: Töpelsgatan 6 kommer att dräneras med start i januari 2027.
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2060.

PARKERING: Föreningen förfogar över 26 parkeringsplatser och plats kan hyras till en kostnad om ca 400kr/mån. Föreningen förfogar även över 9 garageplatser och plats kan hyras till en kostnad om ca 800 kr/månad. I dagsläget är det kort kö. Det råder fri parkering på Lillatorpsgatan och Iskällareliden. 26-01-16

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till TV via Tele2 och bredband via Telenor.

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