ALMEDAL

MÖLNDALSVÄGEN 37



Erik Olsson



ALMEDAL

Stilren & välplanerad tvåa med solig balkong mot föreningens lugna och lummiga gård

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stor balkong i soligt sydvästläge
Totalrenoverat och påkostat badrum från 2021
Genomgående fina och nymålade ytskikt
Välplanerad med sociala ytor och bra flöde

VÄLKOMMEN TILL MÖLNDALSVÄGEN 37

Välkommen till en perfekt planerad tvårummare där varje yta är optimerad för trivsel och funktion. Bostaden präglas av ett härligt ljusinsläpp och en social, delvis öppen planlösning mellan kök och vardagsrum som skapar en naturlig samlingspunkt. Det genomgående fina skicket med nymålade ytskikt och ett påkostat badrum gör det enkelt att flytta rakt in. Från vardagsrummet nås den generösa balkongen i bästa sydvästläge, med sol från eftermiddag till kväll och en rofylld utsikt över föreningens lummiga innergård.
Här bor du i en mycket välskött och engagerad bostadsrättsförening som erbjuder sina medlemmar det lilla extra. Föreningen har en stabil ekonomi, en heltidsanställd fastighetsskötare och tillgång till praktiska gemensamhetsutrymmen som gästlägenhet, gym och festlokal. Den lummiga och välskötta innergården är en given favorit under sommarhalvåret och för den bilburne finns möjlighet till en prisvärd garageplats.
Läget är optimalt för dig som vill ha nära till allt. Området är lugnt och stilla samtidigt som du med en kort promenad når utmärkt service vid bland annat Ica Maxi, restauranger och gym. Kommunikationerna är oslagbara med täta



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sofia Josefsson

076-899 02 78
sofia.josefsson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Mölndalsvägen 37, 412 63 Göteborg
STORLEK:	65,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 390 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 557 kr/mån I avgiften ingår vatten, digital-TV (grundutbud) och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 558kr/månaden tillkommer för värme och 69 kr/mån för bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 350 kr/år (el: 3 500 kr/år, försäkring: 1 850 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablonuppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	48
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,412 %, andel av årsavgift 0,412 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	252 733 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 2026-06-30. 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 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Såpbruket
NUVARANDE ÄGARE:	Jonna Bodag, Simon Utterström
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse








HOTTINGTEA


MATISSE









RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med ljust laminatgolv och ljusbeiga väggar. Här finns gott om plats för avhängning och förvaring i en rymlig klädkammare. En säkerhetsdörr ger extra trygghet.

KÖK
Stilrent och funktionellt kök med vit skåpsinredning, bänkskiva i trä och ett effektfullt koboltblått kakel som stänkskydd. Den maskinella utrustningen består av keramisk hällspis, inbyggd ugn, fläkt, kombinerad kyl/frys samt en diskmaskin. Golvet är klätt i ljust laminat och väggarna är vita. Här finns en naturlig plats för ett matbord för fyra personer.

VARDAGSRUM
Ljust och luftigt vardagsrum med ekparkett på golvet och väggar i en sober ljus mintgrön nyans. Rummet är lättmöblerat och har gott om plats för både soffgrupp, mediamöbel och matgrupp. Härifrån nås bostadens härliga balkong.

SOVRUM
Rofyllt sovrum med ett tyst och ostört läge mot den lugna innergården. Väggarna är målade i en varm gammelrosa ton och på golvet ligger ett ljust laminatgolv. Garderober erbjuder bra förvaring för kläder.

BADRUM
Mycket smakfullt och helkaklat badrum som totalrenoverades 2021. Golvet är belagt med beigegrå klinker med behaglig golvvärme och väggarna är klädda med kakel. Utrustningen består av wc, handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork, dusch samt tvättmaskin. Infällda spotlights i taket med dimmerfunktion ger en behaglig belysning.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd.

RENOVERINGAR
2025: Ny diskmaskin.
2024: Ny blandare i kök
2024: Målning kök
2022: Målning av hall, sovrum och vardagsrum
2021: Totalrenovering av badrum inklusive installation av tvättmaskin (våtrumscertifikat finns)

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Såpbruket
BYGGÅR:	1985
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk frånluft med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	211
ANTAL LOKALER:	5
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-02-22
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	108 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Såpbruket (f.d. Riksbyggens Brf Göteborgshus nr 48). Föreningen köpte fastigheten 1983. Det finns även 4 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna Mölndalsvägen 27-43. I föreningen finns fem gemensamma tvättstugor, belägna på källarplan, som är utrustade med fyra tvättmaskiner, två torktumlare och två torkskåp. Det finns även en mangel och grovtvättmaskin finns i gårdshuset på 39:an. I föreningen finns även gästlägenhet, gym, kvarterslokal med kök, barnvagnsrum samt cykelrum. Föreningen har ett soprum i varje uppgång, två st. grovsoprum samt ett elektroniksoprum. Föreningen erbjuder dessutom klädåtervinning. Grönskande innergård med gräsmatta och vackra träd. Här finns grill, utemöbler samt lekplats. Föreningen anordnar två gemensamma trädgårdsdagar om året. 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 uppgifter från dessa källor är korrekta. Senaste datum för kontroll: Senaste kontroll 2026-08-12.
RENOVERINGAR:	2008 renoverades och genomfördes en hydrofobrering av gavelfasaden mot Framnäsgatan. Under samma år byttes en mangel, tre torkskåp och två tvättmaskiner ut i tvättstugorna. 2011-2012 genomfördes underhåll av värmesystem då VVC-ventiler och termostater i lägenheterna byttes ut. 2014 installerades fiber i fastigheten. 2015 installerades nya hisskorgar och fläktaggregaten på vinden byttes ut. 2016 utfördes spolning av avloppsstammar i kök och badrum samt i övriga berörda delar av fastigheten. 2017 utfördes två av tre etapper med utbyte av stammar i

garaget.
2018 utförde SGS den tredje etappen av stambyte i garaget, vilket slutförde arbetet.
2019 byttes korgbelysningen i samtliga hissar till LED-lysrör och ny värmepump installerades.
2020 planterades ny växtlighet på föreningens gård och en pergola vid 27-29:an iordningställdes.
2021 installerades nya postboxar och säkerhetsdörrar samt asfaltering av gården.
2022 installerades laddstationer för elbil i garaget. Mindre arbeten med entré- och källardörrar samt viss plattläggning på gården utfördes.
2023 gymrenovering, ombyggnation av bastu till gästlägenhet samt spolning av avloppsstammar.
2024 utfördes OVK. Spolning & filmning av ledningar, ny lekplats byggdes. Ombyggnation av bastulokal till övernattningslägenhet. Byte av instickskort, från 3G till 4G, till hisstelefoner/nödlarm. Reparationer/underhåll av föreningens 10 hissar Nytt avtal med Lumon avseende balkonginglasning samt förlängt bygglovet med 5 år. Ny cirkulationspump för att säkra uppvärmning av fastigheterna Nytt styrsystem till värmepump och ventilation.
2025 Ett nytt styrsystem till värmepump och ventilation är installerat.
Föreningen planerar renovering (relining) av avloppsledningar som ligger i bottenplattan. Byte av synliga avloppsledningar på källarplan. Information om reliningsprojektet publiceras kontinuerligt på hemsidan samt kommer vid behov att annonseras i entréer och till berörda medlemmar. Projektstart ca v32.
Föreningen har en underhållsplan och avsätter medel för kommande behov. Amortering av lån sker enligt plan, se årsberättelse.
Byggherren har fått startbesked gällande "grusytan framför huset" för mark och grund samt godkänd TA-plan från Göteborgs kommun. Byggnationen startas 1 juni 2026, främst markarbeten och pålning.

PARKERING:

Föreningen hyr låsta inhägnade parkeringsplatser i SGS Studentbostäders garage på Framnäsgatan 13. Föreningen har ca 121 platser, varav 5-6 är extra stora, och i garaget finns även en tvättplats. Plats kan hyras till en kostnad om ca 400-700 kr/månad, beroende på storlek. Det finns även 1 MC-plats. I dagsläget finns lediga normalstora garageplatser men lång kö till stora platser.
I området finns även betalparkering och tidsbegränsade

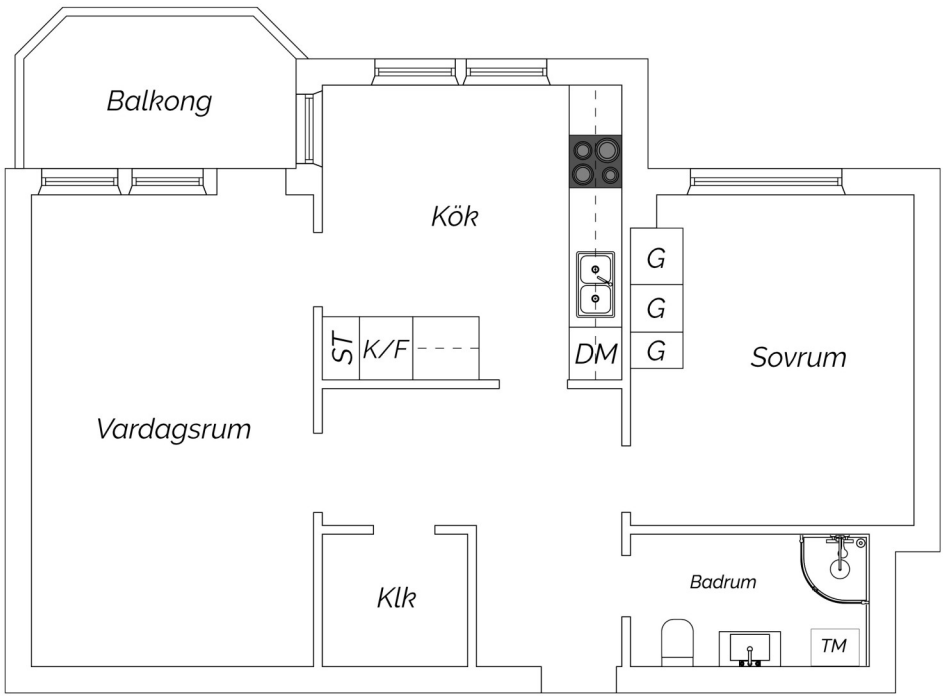
gratisparkeringar.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen har ett gruppavtal hos Tele2 för kabel-TV. Det omfattar ungefär 15 kanaler som finns att se genom ditt Tele2-uttag (digital koaxial) utan att du behöver teckna eget abonnemang.

Föreningen har gruppavtal via Telenor för bredband 1000/1000 Mbit.

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