



Erik Olsson



JÄRNBROTT

Ljus
genomgångstrea
med radhuskänsla
& ljuvlig uteplats!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Härlig radhuskänsla
Ljuvlig trädgård
Uppdaterade ljusa ytskikt
Barnvänliga innergårdar i Brf

VÄLKOMMEN TILL ANTENNGATAN 34

Välkommen till en underbar lägenhet med radhuskänsla. Här flödar ljuset in från två håll, med morgonsol i köket och kvällssol i vardagsrum och på uteplatsen. Den smarta och välplanerade planlösningen ger rymliga rum och bra förvaring, dessutom finns ett förrådsutrymme att tillgå. Trädgården, i härligt syd-västläge, är en riktig oas med plats för både matplats, loungehörna och lek. Den gröna inramningen ger insynsskydd och bjuder på en blomstrande miljö med perenner, buskar och växter som lockar både fjärilar och bin - lättskött men samtidigt frodig och levande året runt. Området är tryggt, mysigt och familjevänligt med många lekplatser och gröna ytor. Föreningen erbjuder dessutom bastu, grillplats, boulebana och trevliga innergårdar. På kort promenadavstånd ligger charmiga Radiatorget med restauranger och service, och närmsta mataffär nås på bara några minuter. Dessutom har du nära till både Frölunda Torg och Högsbo 421 för ett större shoppingutbud. Kommunikationerna är utmärkta - expressbusshållplats ligger endast några minuter bort och tar dig till stan på ca 15 minuter, eller så cyklar du enkelt hela vägen in.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Bardia Oveissi

073-922 73 03
bardia.oveissi@erikolsson.se

Erik Olsson



ADRESS:	Antenngatan 34, 42133 Västra Frölunda
STORLEK:	64 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 043 kr/mån I avgiften ingår vatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg för värme, kabel-TV, bredband och IP-telefoni tillkommer om ca 764 kr/månaden.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 387 kr/år (el: 5 500 kr/år, försäkring: 3 887 kr/år) Angiven kostnad är enligt säljarens information. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	2187
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,49851 %, andel av årsavgift 0,49851 %
BOSTADENS INDIREKTA	411 126 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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.
VÅNING:	1 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Göteborgshus Nr 65













HALL

Ljust golv och målade väggar i ljusgrön nyans. Här finns plats för avhängning och förvaring i två inbyggda garderober.

VARDAGSRUM

Parkett och vitmålade väggar. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. Från vardagsrummet nås även bostadens uteplats med plats för matbord och loungedel. I taket sitter dimbar belysning.

KÖK

Linoleumgolv och målade väggar i vitt. Köksinredning med vita luckor och ovan bänkskivan i ljus laminat-/rostfritt utförande sitter vitt kakel med blå kant samt belysning. Köket är utrustat med kyl och frys i fullhöjd, mikro, diskmaskin, keramisk håll, ugn samt fläkt. Matplats för ca 4-6 personer.

SOVRUM 1

Parkettgolv och väggar i vit och grön ton. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang och förvaring sker i två garderober.

SOVRUM 2

Parkettgolv och väggar i vitt. Här finns plats för enkelsäng, eller dubbelsäng, med tillhörande möblemang och förvaring sker i tre inbyggda garderober.

BADRUM

Våtrumsmatta, halvkaklade väggar i vitt med en svart slinga i samt en våtrumstapet i aqua/grön nyans. Badrummet är inrett med WC, badkar med dusch, handfat och spegelskåp med belysning. I taket sitter armatur spotlights med dimmerfunktion.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett källarförråd.

ÖVRIGT

2020, juli: Målning av alla väggar och tak, nya trägolv i sovrummen. Nytt elutag sovrum 1 samt byte av några eluttag i vardagsrum och sovrum 2.

2021, maj: Trädgård: Nya eluttag ute. Nytt staket, grind och ny stenlagd uteplats.

2022, april: Badrumsrenovering (byte av badkar, blandare och nytt takdusch-set, ommålning).

2024, mars: Nytt golv i kök.



FÖRENING:	Brf Göteborgshus Nr 65
BYGGÅR:	1953
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, upplåten med tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	208
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-10-03
ENERGIKLASS:	E
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Göteborgshus nr 65. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 208 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen hör adresserna Antenngatan 11-37, 30-36 och Mottagaregatan 10, 12. Föreningen köpte huset 1986 (tomträtt). Föreningens tvättstugor finns på Antenngatan 13, 17, 23, 27, 31, 35 och Mottagaregatan 10, digitalt bokningssystem för tvättid. I föreningen finns även styrelserum, bastu, cykelrum och förvaringsutrymme för barnvagnar. Inom föreningen finns flera gemensamma gårdar med boulebana, varierande bärbuskar och annan grönska. Här finns även grill och utemöbler samt en mindre lekplats för barnen. Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning. 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 2025-07-14.
RENOVERINGAR:	2014 utfördes en energieffektivisering och i samband med detta utfördes en injustering av värmesystemet, byttes termostater på radiatorer och fläktar på taken av flerfamiljshusen. Under samma år rengjordes tegeltaket samt byttes samtliga yttre förråds-, soprums- och cykelrumsdörrar. 2014-2015 utfördes en OVK-besiktning av ventilationen samt byttes takfläktar på radhusen. 2015 utfördes målningsarbete samt byttes belysning i alla trappuppgångar, tvättstugor och tillhörande utrymmen som mangel- och torkrum. 2016 utfördes energibesparande åtgärder i form av digitalisering av vattenavläsning, byte av expansionskärl, markarbeten för kabeldragning. Markarbeten i form av dränering vid Antenngatan 19 A-B, plantering, beskärning, trädfällning och byte av spillvattenledning. Yttre underhåll i form av besiktat tak och rensat hängrännor och bytt takpannor, byte av garageportar,

besiktat balkonger, betongarbete på staket. Spolning för underhåll.

2017 gjordes klimatskalsbesiktning, renovering och underhåll av lekplatser, målning av entré- och förrådsdörrar, besiktning och spolning av spillvattenledning, golvbeläggning i soprum, ytbeläggning i trappor samt byte av belysning i källargångar.

2018 Byggdes ny lekplats och bouldana.

2019 installerades kodlås till trapphusen. Fasadenovering. Enklare renovering av fönster. Byte av spygatter och anslutande dagvattenledningar. Byggdes nya fasta utemöbler (t.ex. på lekplatser) Monterades brytskydd på yttre källardörrar.

2020 Dränering av fastigheten på Antenngatan 21.

2021 utbyttes de äldre slagportarna till garageportarna, målning av fasad. OVK utfördes samt byte av balkong och altandörrar.

2022 installerades 12 laddstolpar för fordon samt byte av resterande LED-belysning till utebelysningen.

2023 Linjemålning av parkeringsplatser, slamsugning av dagvattenbrunnar, elrevision, byte av mindre antal fönster.

2024 Relining utfört samt byte av torktumlare.

Stambyte är inte aktuellt i nuläget.

Mer information finns i årsredovisningen för 2024.

PARKERING:

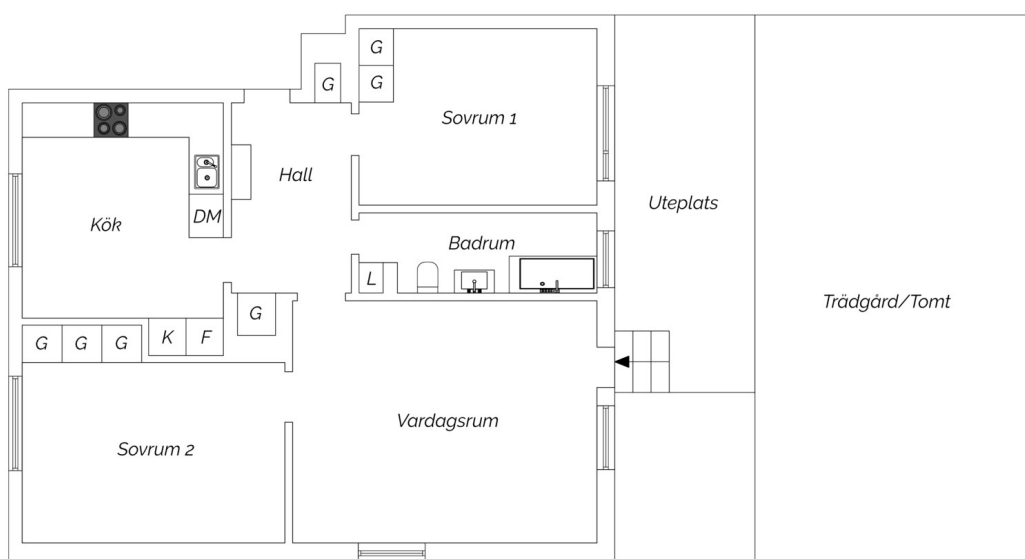
Föreningen förfogar över 74 parkeringsplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 275 kr/månad. Föreningen förfogar dessutom över 49 garageplatser varav 20 st med värme. Plats kan hyras till en kostnad om ca 385 kr/månad för kallgarage samt ca 450 kr/månad + värmetillägg för varmgarage. Föreningen förfogar även över 12 stycken laddplatser för el-bil som kan hyras till en kostnad av ca 650-800 kr/månaden. I dagsläget är det kötid om ca 1 år till samtliga garage- och parkeringsplatser. Det finns även 16 MC-platser i föreningen och i dagsläget är det kötid.

Avgiftsbelagd gästparkering finns vid Radiotorget och vid miljöstationen mittemot Antenngatan 41.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV och Internet via Tele2.

PLANRITNING



Erik Olsson

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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 överläts 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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 bindings- 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