SÖDRA GULDHEDEN

DOKTOR HJORTS GATA 1C




G. BAUQ
15 avril / 15 mai
MUSÉE NATIONAL FERN

SÖDRA GULDHEDEN

Smart disponerad etta med låg avgift!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Öppen & social planlösning
Vacker fiskbensparkett
Luftig takhöjd
Mysig sovalkov

VÄLKOMMEN TILL DOKTOR HJORTS GATA 1C

Varmt välkomna till denna ombonade och kvadratsmarta enrumslägenhet med charmiga inredningsdetaljer från byggåret! Planlösningen är öppen mellan kök och vardagsrum med en avskild sovalkov intill. Tack vare rikligt ljusinsläpp från stora fönster och väl tilltagen takhöjd skapas här en påtaglig rymd. Inbyggt förvaringsutrymme finns i hallens garderober och badrummet är helkaklat i neutrala färger.
Här bor ni i en fin lägenhet med låg månadsavgift i en stor och ekonomiskt stabil förening med flera populära gemensamhetslokaler för medlemmar att tillgå som bland annat bastu, övernattningslägenhet, samlingslokal och hobbyrum. Fina grönytor mellan husen med plats för umgänge och möjlighet till egen odling i pallkragar för den som vill. Gång- och cykelvägar tar er snabbt och smidigt från Guldhedens gröna oas till centrums stadspuls och endast fem minuter bort ligger både Chalmers, Sahlgrenska, Göteborgs Universitet och Handelshögskolan. Närservice har ni en kort promenad bort på Dr Fries torg med bland annat mataffär, restauranger, apotek, gym och spårvagnshållplats.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Monika Lagerlöf

070-970 61 15
monika.lagerlof@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Doktor Hjorts gata 1C, 413 23 GÖTEBORG
STORLEK:	24 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kokvrå
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	1 554 kr/mån I avgiften ingår vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg om 376 kr/mån tillkommer för värmeavgift och 123 kr/mån för bredbandsavgift.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 800 kr/år (el: 4 200 kr/år, försäkring: 1 600 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	260
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,18429 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	32 117 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 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	RB Brf Göteborgshus 14
NUVARANDE ÄGARE:	Endrit Ibrahimi, Rifadije Okänd
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse






TURNER, MONET, TWOMBLY: SENT MÅLERI
MIO
CENTURY
MODERN


TURNER, MONET, TWOMBLY: SENT MÅLERI
9.10.2011–15.1.2012
MODERNA MUSEET








G. BAUQUIER
dessins - peintures
15 avril / 15 mai 1984
MUSÉE NATIONAL FERNAND LÉGER
Biot - Alpes-Maritimes





RUMSBESKRIVNING

HALL
Ljust klinkergolv och ljusa väggar. Plats för avhängning och förvaring i två inbyggda garderober med tillhörande överskåp.

KOKVRÅ
Mörkgrått klinkergolv och ljusa väggar. Köksinredning i vitt och ovan den mörkgrå arbetsbänken sitter vitt kakel samt belysning. Utrustningen består av spis med ugn och kombinerad kyl/frys. Möjlighet till matplats i den öppna planlösningen mot allrummet.

ALLRUM
Fiskbensparkett och ljusa väggar. Plats för att inreda med soffa och matplats. I en alkov har ni plats för dubbelsäng.

BADRUM
Klinkergolv och helkaklade väggar. Badrummet är inrett med WC, handfat, spegel, handdukstork (ur funktion), dusch med draperi samt hyllplan till förvaring.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett rymligt vindsförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	RB Brf Göteborgshus 14
BYGGÅR:	1952
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	281
ANTAL LOKALER:	16
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-06-15
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	118 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	RB Brf Göteborgshus 14 köpte tomträtten 1950. I föreningen finns 16 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna: Doktor Bex Gata 3, 4, 5-15, Doktor Hjorts Gata 1 A-D, 2-12. Föreningen har 11 tvättstugor som är belägna på källarplan. Tvättstugorna är utrustade med tvättmaskiner, torktumlare, torkrum samt mangel. På Dr Bex Gata 13 B finns en tvättstuga med en större tvättmaskin avsedd för mattor samt en tvättmaskin som är avsedd för snabbtvätt. I föreningen finns även samlingslokal, två övernattningsrum, cykel- och barnvagnsrum, pingis- och motionsrum, bastu, slöjdrum och vävstuga. Lummiga innergårdar med vackra omgivande träd och stor gräsyta med utemöbler, grillplatser samt odlingslådor. Informationen ovan är tagen från föreningens hemsida, styrelsen samt föreningens årsredovisning och 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 2026-03-20.
RENOVERINGAR:	2005-2006 byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum. I samband med stambytet byttes även blandare i kök samt yt- och tätskikt i badrum. 2009 byttes samtliga fönster ut till aluminiumfönster. 2011-2013 renoverades fasader och balkonger. 2013 utfördes dräneringsarbete, underhåll av gemensamhetslokal och justering element i vissa lägenheter. 2014 genomfördes en godkänd radonmätning. 2015 ombyggdes två lokaler till tre lägenheter. Lägenheterna färdigställdes och såldes under året och en föreningslokal ombyggdes. VA-system till affärshuset uppdaterades genom en relining och byte av samtliga rör respektive ny dragning av dagvatten från tak, övernattningsrummet målades och möblerades om, balkongrenoveringen färdigställdes, de

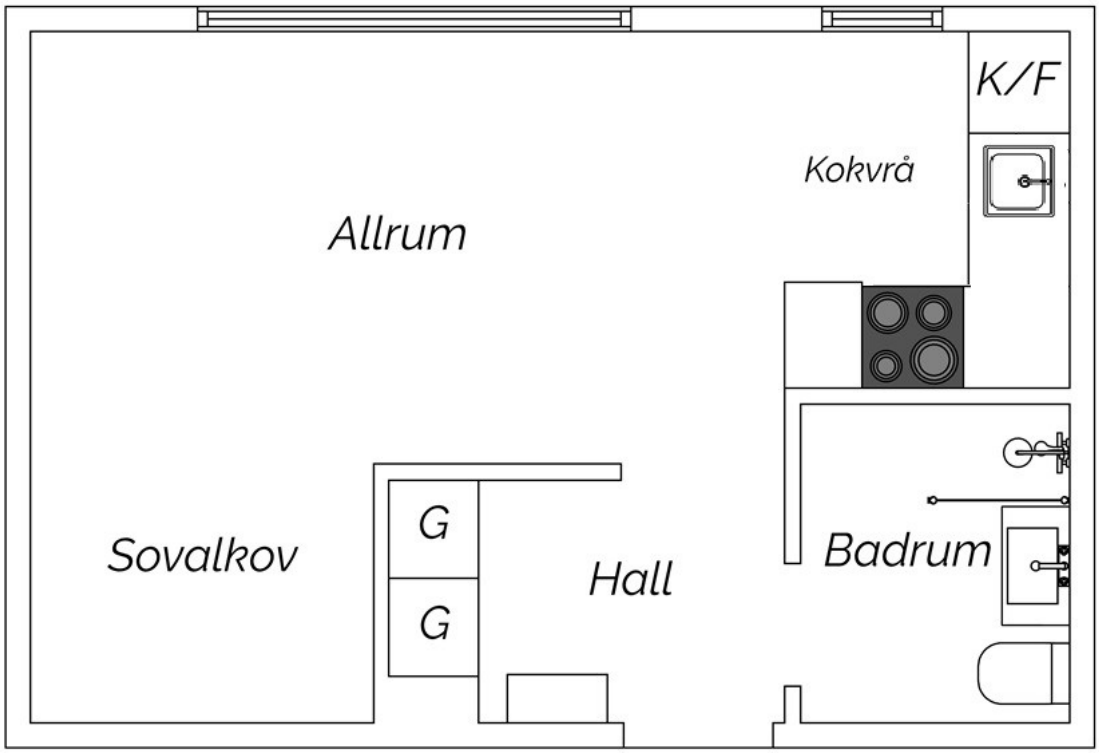
invändiga ytskikt i de gemensamma utrymmen fräschades upp och entrédörrar, garageportar samt andra utomhusytor målades.
2016 ombyggdes den tredje lokalen till bostadsrätt.
2017 byttes samtliga entrémattor ut till en mer hållbar modell och ny utrustning införskaffades till gymmet. Renovering av affärshuset på Doktor Bex Gata 4 påbörjades, då bland annat taket vattenblästrades, snickerier lagades och målning genomfördes. Även dräneringsarbete mellan Doktor Hjorts Gata 8A-10A samt 10C-12A utfördes.
2018 renoverades pingisrummet, bastuaggregat byttes, OVK utfördes och ett antal tvättmaskiner och torktumlare har bytts ut. Skyddsrummen har genomgått revision enligt MSBs krav och uppdaterats med ny utrustning.
2019 byttes låssystemet ut för ytterdörrar och gemensamhetslokaler till ett tag-system samt att trygghetskameror sattes upp i anslutning till källarutrymmena.
2020 genomfördes etapp 1 av föreningens trapphusrenovering. Under sommaren genomfördes också underhåll av elementen.
2021 installerades åtta laddplatser för elbilar.
2022 målades trapphus om.
2023 målades källargångar om och ytterligare sex laddstolpar installerades.
2024 renoverades två lägenheter på Doktor Bex Gata 9C. Det har även skett renovering av taket på tornhus 2B.
2025 renoverades tornhuset på Doktor Hjorts gata 8.
2026 slutfördes ett större reliningsarbete av alla horisontella stammar i samtliga fastigheter.

PARKERING:

Föreningen förfogar över 107 parkeringsplatser varav 14 platser har laddstolpe för elbil. Plats utan el kan hyras till en kostnad om ca 300 kr/månad och plats med el ca 440 kr/månad + elförbrukning (ca 2,5:-/kWh).
Föreningen förfogar dessutom över 23 garageplatser i varmgarage. Litet garage kostar 800 kr/månad och stort garage 900 kr/månad. Föreningen har också 6 MC-platser i garage som kostar ca 175 kr/månad. I dagsläget är det kö till samtliga platser. Man kan även ställa sig i kö för parkeringsplatser vid Guldhedens studiehem som ligger tvärs över gatan, där brukar det gå fortare att få en plats.
Längs med Doktor Hjorts Gata står ni avgiftsfritt och bredvid affärshuset på Dr Bex Gata finns avgiftsbelagd besöksparkering.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV via Tele2 och Internet via Bredband2.



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 mail@erikolsson.se