

NILSSONSBURG 21 / VÄSTERGATAN

NILSSONSBURG



Erik Olsson



NILSSONSBERG

Modernt renoverad
lägenhet med rymd,
ljus & praktiskt
extrarum

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Stora fönsterpartier
Garageplats att överta
Arbetsrum
Platsbyggda elementskydd

VÄLKOMMEN TILL NILSSONSBERG 21 / VÄSTERGATAN

Välkommen till denna smakfullt renoverade bostad i Nilssonsberg, en välplanerad lägenhet som idag disponeras som en trea tack vare ett smart extrarum i anslutning till sovrummet, perfekt som kontor, barnrum eller gästrum. Lägenheten är i toppskick med genomgående ljusa parkettgolv, stilrena platsbyggda elementskydd samt ett renoverat kök och badrum i moderna materialval. Den luftiga planlösningen tillsammans med det generösa ljusinsläppet från det stora fönsterpartiet mot Västergatan skapar en härlig rymd och trivsel. Här finns dessutom gott om förvaring i både en rymlig klädkammare och bakom praktiska skjutdörrsgarderob.

Bredband (1000/1000mbit/s) ingår i den redan bra avgiften och även Telias tv-basutbud! Möjlighet finns att överta nuvarande ägares parkeringsplats med laddstolpe för elbil som ligger på samma våningsplan som lägenheten. Parkering i garage finns under huset för 1 150 kr/mån.

Här bor ni i en mycket stabil och populär förening med låg belåningsgrad och bra koll på sin fastighet! Man har nyligen bytt fönster på fastigheten vilket höjer känslan och skapar en mer rofylld miljö. För ett tag sedan installerades solceller på taket vilket

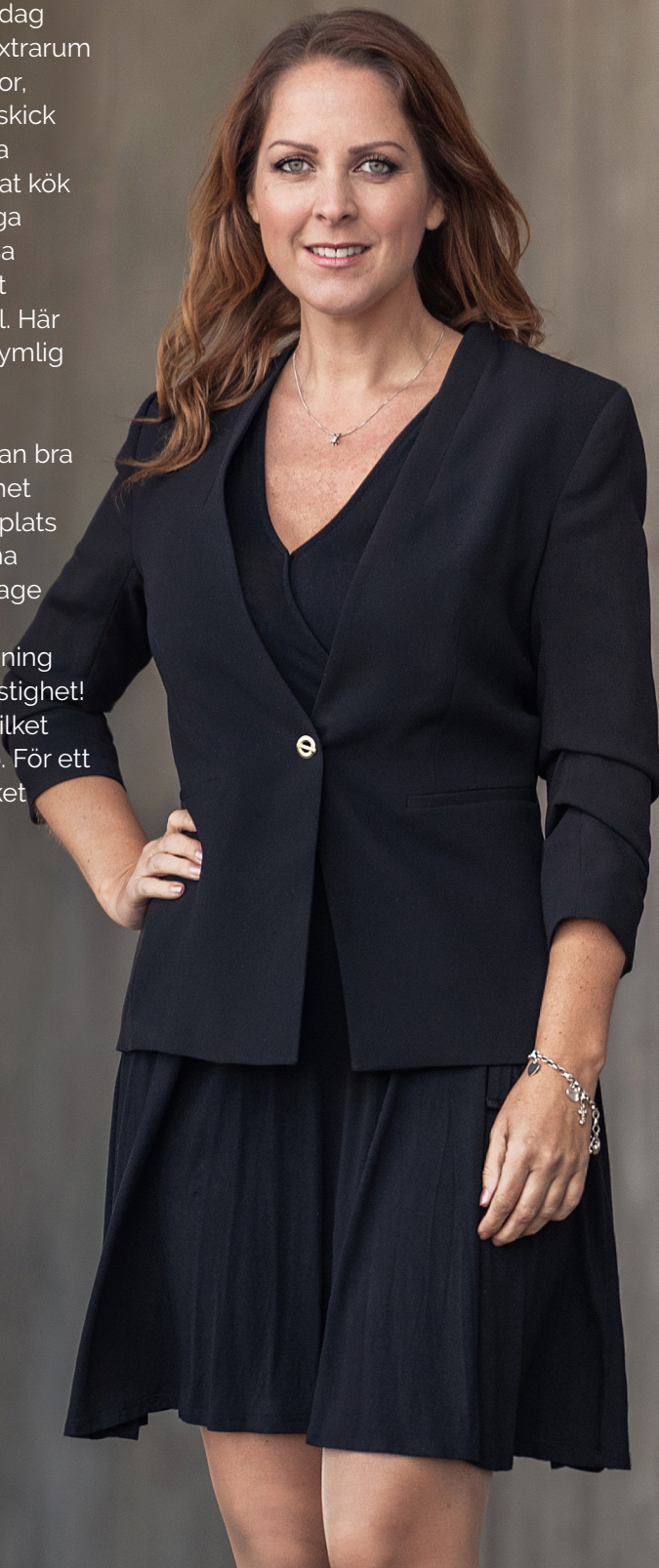


ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sofia Josefsson

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Nilssonsberg 21 / Västergatan 5, 41143 Göteborg
STORLEK:	80 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 950 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 721 kr/mån I avgiften ingår varm- och kallvatten, bredband (1000/1000mbit/s) och digital-TV. Obligatoriskt tillägg för värme om 538 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 000 kr/år (el: 3 600 kr/år, försäkring: 1 400 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	Co410
LÄGENHETSNR SKV:	0901
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,2452 %, andel av årsavgift 0,24 %
BOSTADENS INDIREKTA	207 882 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-06-13. 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:	1
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Körsbäret 19-21
NUVARANDE ÄGARE:	Annika Johansson, Jörgen Heurlin
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

HALL

Parkettgolv och ljusa väggar. Plats för avhängning och förvaring sker i en skjutdörrsgarderob. Belysningen kan justeras med dimmer.

KÖK

Parkettgolv och ljusa väggar. Köksinredning i vitt och ovanför bänkskivan i laminat sitter ett stänkskydd i samma material samt ledbelysning. Köket är utrustat med keramisk häll, inbyggd ugn, fläkt, diskmaskin samt kombinerad kyl och frys. Matplats för ca 4 personer. Här finns även ett städskåp och ett skafferi. Takbelysningen kan justeras med dimmer.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och ljusa väggar. Plats för soffgrupp med tillhörande möblemang samt matbord. Här finns en platsbyggd bokhylla samt platsbyggt elementskydd. Belysningen kan justeras med dimmer

SOVRUM 1

Parkettgolv och väggar i beigebrun kulör. Plats för dubbelsäng och förvaringsmöbel. Platsbyggt elementskydd. Belysningen kan justeras med dimmer. Plejd smart-belysning.

SOVRUM 2

Parkettgolv och ljusa väggar. Plats för enkelsäng och förvaringsmöbel. Alternativt hemmakontor.

KLÄDKAMMARE

Klädkammaren är inredd med praktiskt hyllsystem och klädhängare.

BADRUN

Klinkergolv och väggar i ljust kakel. Badrummet är utrustat med WC, två handfat med kommod, spegel, dusch och handdukstork. I taket sitter spotlights med dimmerfunktion. Plejd smart-belysning.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett förråd beläget på

markplan.

RUMSDISPONERING

2 rum och kök enligt föreningens lägenhetsförteckning, disponeras som 3 rum och kök enligt nuvarande planlösning.













FÖRENING:	Brf Körsbäret 19-21
BYGGÅR:	1977
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	374
ANTAL LOKALER:	6
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-01-29
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	146 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Körsbäret 19-21. Föreningen köpte fastigheten 1977 (äger marken). Till föreningen hör adresserna: Nilssonsberg 1-26, Västergatan 5, 7, 9, Brunnsgatan 2, 6, 8,12 samt Övre Husargatan 2 A-C och 4. Det finns tvättavdelningar i alla tre fastigheterna, placerade på Nilssonsberg 3 (2 tvättstugor), Nilssonsberg 13 (3 tvättstugor), Nilssonsberg 12 samt Nilssonsberg 21 (3 tvättstugor). Större maskin för grovtvätt finns på Nilssonsberg 13. Tvättstugorna är utrustade med tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp samt mangel. I föreningen finns även samlingslokal, cykelrum, barnvagnsrum, mattpiskrum och övernattningsrum. Det finns möjlighet att hyra egen cykelparkering i något av föreningens cykelrum. Föreningen disponerar 240 garageplatser och har del i resultatet i Norra Annedalsgaraget Ekonomiska förening med andelstal 56,21%. Föreningen har även del i Annedals sopsug samfällighet med 14,8%. Den stora, lugna innergården, i flera nivåer på berget, känd för sin grönska, med inbjudande gräsytor och mindre lekplatser. Informationen om föreningen 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 2025-03-06.
RENOVERINGAR:	2004 renoverades fasad. 2004-2005 renoverades balkonger. 2010-2011 byttes ytterdörrar ut till säkerhetsdörrar, med undantag för de lägenheter där medlemmarna redan själva bytt. 2011-2012 renoverades fyra tvättstugor. 2012-2013 genomfördes renovering av tre värmeundercentraler. 2013 renoverades två tvättavdelningar på Nilssonsberg 3 och 1. Under samma år såldes yta från två av tvättstugorna som två

bostadsrätter. Samma år fick ytterligare tio lägenheter balkong.
2014 installerades nya porttelefoner.

2015 utfördes en injustering av ventilationen.

2016 byttes undertaksplattor i källarkorridorer samt belysning i källare och trapphus. Ventiler och vattenstammar i källaren byttes även.

2017 förbereddes och projekterades den kommande renoveringen av fönster, tak och fasader.

2018 utförde föreningen en inventering av våtutrymmen och entrépartier byttes.

2018-2021 utfördes "Klimatskalsprojektet" med fönsterbyte, fasad, takrenovering med solceller samt OVK.

2021 installerades laddstolpar i garaget. Balkonginglasning för de medlemmar som valt att utföra detta påbörjades.

2022 utfördes besiktning av samtliga fönster och balkongdörrar.

2023 utfördes ett arbete med upprustning och förbättring av lekplatserna på innergården. Föreningen renoverade också samtliga hissar i uppgång 1-26.

2024 har relining av avloppsledningar under C-huset (NB19-26) utförts. Upprustning av innergårdar.

Föreningen planerar att rusta upp den norra delen av gården vid A-huset samt göra en relining av avloppsrören under bottenplattan i C-huset.

Avloppsrören i A och B kommer att åtgärdas de följande åren.

Föreningen planerar att ca år 2030 genomföra relining alternativt stambyte. Efter detta planeras inga större projekt de närmsta åren. Inga vidare beslut är tagna i dagsläget.

Föreningen följer en underhållsplan som finns att ta del av på hemsidan.

Föreningen har genom en samfällighet tillgång till 240 garageplatser i Annedalsgaraget med övervakning. Plats kan hyras till en kostnad om 1150 kr/mån (2025).

Samtliga garageplatser tillhörande Brf Körsbäret är försedda med ladduttag (typ 2) för el/hybridbil. För plats med laddstolpe tillkommer 70 kr/mån + kostnad för elförbrukning när man börjar använda densamma.

Avgiftsbelagd cykelparkering kostar 50 kr/månad. Även gratis cykelparkering finns både inne och ute.

MC-plats i garaget kostar 475 kr/månad (2025).

Om säljaren har en garageplats kan köparen överta dennes plats. Om lägenheten inte har någon garageplats knuten till sig så får man stå i kö.

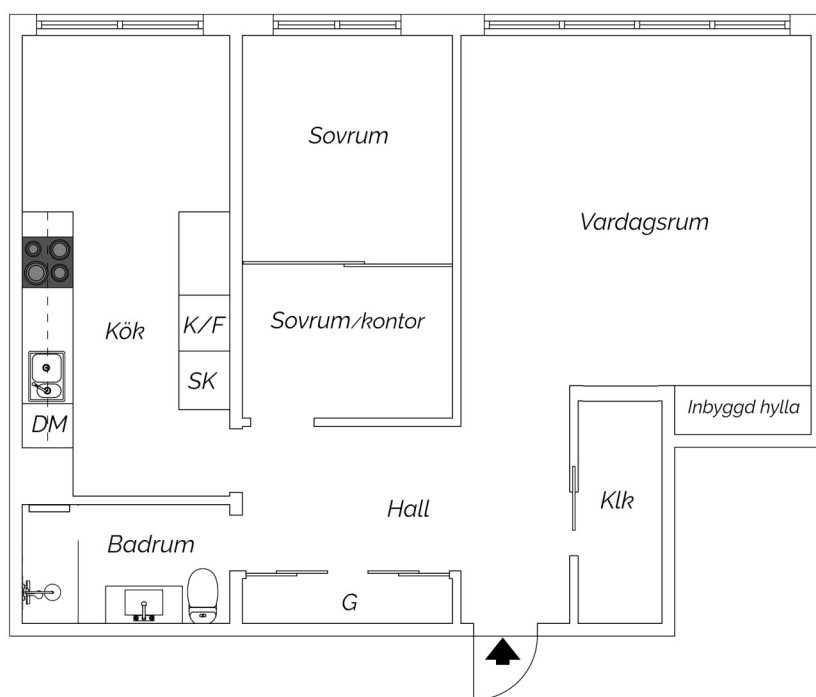
Det finns löpande tillgång till parkeringsplatser.

Föreningen är ansluten till Telia TV bas, Telia play och bredband 1000/1000 Mbit/s som ingår i avgiften.

PARKERING:

TV OCH BREDBAND:

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 skalendig. 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmataget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarfirmataget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmataget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

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.

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 mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Engelbrektsgatan 71 41252 Göteborg 077 155 10 00 mail@erikolsson.se