

STRÖMMENSBERG

KOBERGSGATAN 19



Erik Olsson



STRÖMMENSBERG

Väplanerad tvåa
med inglasad
balkong och
panoramautsikt
över staden!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Vidsträckt utsikt
Inglasad balkong i soligt läge
Välskött förening
Dubbla förråd

VÄLKOMMEN TILL KOBBERGSGATAN 19

Med ett insynsskyddat och högt läge erbjuds här en välplanerad tvåa som imponerar med sin storslagna panoramautsikt över Göteborg och det glittrande hamninloppet. Bostaden präglas av ett genomtänkt planlösning med smarta förvaringslösningar, inklusive två tillhörande förråd, och ett lugnt läge i populära Strömmensberg, där natur och stad möts på bästa vis.

I ett fritt och högt läge med utsikt som sträcker sig över hela staden, finner du denna tilltalande och ljusa tvåa som erbjuder ett boende utöver det vanliga. Här möts du av en öppen planlösning där vardagsrum och kök smälter samman på ett socialt och inbjudande sätt. De ljusa, moderna ytskikten skapar en stilren känsla och förstärker det generösa ljusinsläppet. Från vardagsrummet nås bostadens inglasade balkong - en riktig oas som under sommaren bjuder på soliga kvällar och avkoppling med vidsträckta vyer. Balkongen är dessutom utrustad med infravärme, vilket förlänger utesäsongen långt in på hösten. Det helkaklade badrummet är stilrent och fräscht, utrustat med både tvättmaskin och torktumlare ? ett stort plus för dig som vill ha vardagskomfort med allt inom räckhåll.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Therese Olofsson

070-723 44 56
therese.olofsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Kobergsgatan 19, 41671 GÖTEBORG
STORLEK:	56,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 990 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 337 kr/mån I avgiften ingår vatten och digital-TV (basutbud). Obligatorisk värmeavgift om 497 kr/månad tillkommer.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 165 kr/år (el: 5 066 kr/år, försäkring: 1 099 kr/år) Angiven driftkostnad enligt säljarens uppgifter, de faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1099
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,5167 %, andel av årsavgift 0,5167 %
BOSTADENS INDIREKTA 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 2025-10-02. 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 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 21
NUVARANDE ÄGARE:	John Mikkonen Larsson, Sara Jillgart Andersson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse









HALL

Klinkergolv i svart och väggar målade i beige. En klädkammare ger gott om plats för avhängning och förvaring.

KÖK

Klinkergolv i svart och väggar målade i beige. Köksinredning i vitt med mönstrat kakel ovan arbetsbänken i ek. Köket är utrustat med kombinerad kyl/frys (2025), induktionshäll, fläktkåpa (2025) varmluftsugn, mikro (2023) samt diskmaskin (2022). Plats för matbord.

VARDAGSRUM

Parkettgolv i holländsk stil och målade väggar i beige. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang och matsalsmöbel. Från vardagsrummet nås bostadens inglasade balkong i söderläge.

SOVRUM

Parkettgolv och väggar målade i beige. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. En skjutdörrsgarderob ger plats till kläder och tillhörigheter.

BADRUM

Ljust klinkergolv och ljusa helkaklade väggar. Här finns wc, handfat, spegelskåp samt dusch. Badrummet är även utrustat med en tvättpelare med tvättmaskin och torktumlare. Ett fönster förser rummet med naturligt ljusinsläpp och vädringsmöjligheter.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett vindsförråd samt ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2023 Målades väggar i samtliga rum. Samma år byttes vägguttag, dimmers och jordfelsbrytare (utfört av fackman).

2024 Ny toalett, nytt duschmunstycke samt blandare till handfat. Samma år bytte kyl/frys.
2025 Ny köksfläkt.

Strömmensberg är ett lugnt och omtyckt område med närhet till både stadens puls och vacker natur. Här bor du med gångavstånd till grönområden som Delsjön och Skatås, perfekta för både avkoppling och motion. Samtidigt har du nära till skolor, barnomsorg, bra serviceutbud och utmärkta kommunikationer som snabbt tar dig till stadens alla hörn.





FÖRENING:	Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 21
BYGGÅR:	1957
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt. Nuvarande avtal löper fram till 2036.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdreg
ANTAL LÄGENHETER:	170
ANTAL LOKALER:	10
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-12-17
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	116 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggens BRF Göteborgshus 21. Föreningen registrerades 1954. Till föreningen hör adresserna: Kobergsgatan 3-31 (ojämna nummer) och 34 samt Storböjdsgränd 17 B. I föreningen finns totalt 170 lägenheter samt 10 lokaler. I huset finns sex tvättstugor utrustade med tvättmaskiner, fyra av dem är också utrustade med torktumlare och torkrum. En av tvättstugorna kallas "veckotvätten", där ni kan tvätta alla dagar mellan kl 07-22. I föreningen finns även samlingslokal, övernattningsrum, bastu, motionsrum, cykelrum, barnvagnsrum, miljörum samt styrelserum. I området finns trevliga uteplatser med utomhusmöbler. Det finns även odlingslotter och en lekplats för barnen. 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.
RENOVERINGAR:	1997-1998 byttes samtliga V/A-stammar. Samma år fick samtliga balkonger ny betongplatta och de byggdes ut. Bostadsrättsägarna fick även möjlighet att välja om de ville ha en inglasad balkong eller inte. 2008 byttes samtliga el-stigare. 2011 utfördes åtgärder efter en OVK-besiktning samt en radonmätning med bra resultat. Samma år genomfördes en uppträskning av utomhusmiljön. 2012 tätades stammar, samtliga sopnedkast stängdes och en ny lekplats uppfördes. 2013 anlades en fruktlund och odlingslotter som kan hyras. I samband med det infördes kompostering och det utfördes en omfattande renovering av hissarna och balkongdörrar byttes på samtliga lägenheter samtidigt som en OVK-besiktning utfördes. Samma år byttes ventilationsdon i vissa lägenheter, en

värmeoptimering utfördes och termostater byttes i samtliga element.

2014 byttes samtliga fönster och en dränering utfördes.

2016 genomfördes nytt låssystem.

2017 genomfördes byten av samtliga skaddörrar och samtliga garage bakom trapphus 3-15 har fått nya golvjärn till garageportarna. Även fasadtvätt utfördes.

2018 utfördes spolning av vattenstammar, ett nytt brandsystem installerades i föreningen och en OVK-besiktning gjordes.

2019 rustade man upp cykelrummet, asfalterades markytor samt rustades p-platser och garage upp. Man tog bort återvinningsstationen och byggde ett nytt miljörum. Styrelsen arbetade även aktivt med att öka brandsäkerheten genom att investera i digitalt brandövervakningssystem bytte ut rökluckor och branddörrar, monterade nödljus samt brandtätade hela fastigheten.

2023 installerades 8 laddpunkter för elbil.

2023-2024 utfördes relining av bottenplattan i samtliga fastigheter. Under perioden målades även garagetak.

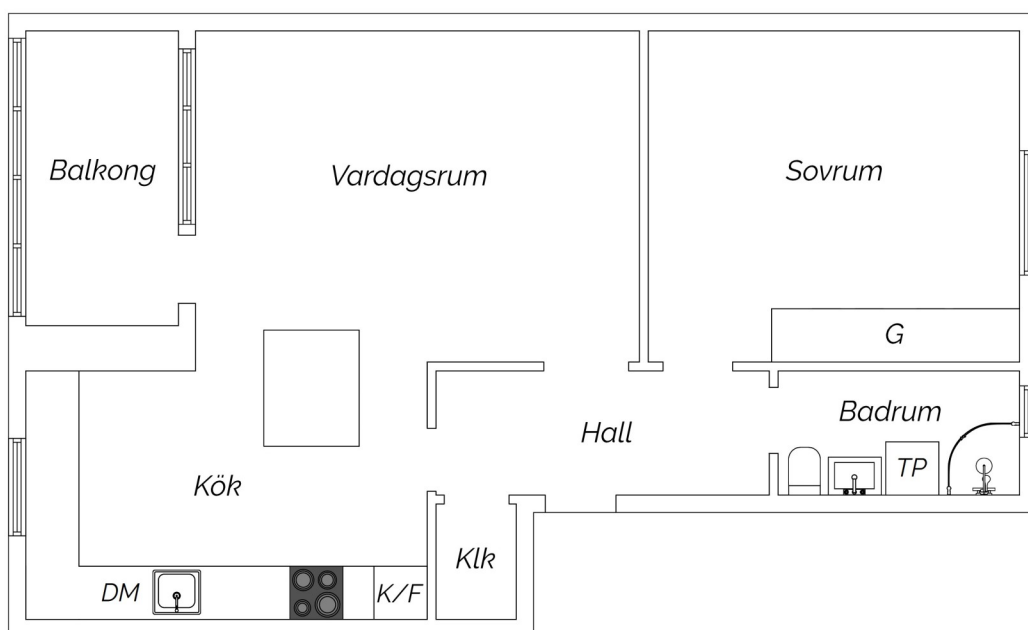
Föreningen planerar fasadtvätt, renovering av tvättstuga, nytt staket vid lekplats/cykelparkering, OVK samt eventuell spolning av stammar.

PARKERING:

I föreningen finns 104 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om ca 300 kr/månad. Det finns även 34 garageplatser som kan hyras till en kostnad om ca 375-475 kr/månad, beroende på storlek. 8 st av parkeringsplatserna har laddstation för elbil, en plats kostar 550 kr/mån plus kostnad för laddning (2,95 kr/kWh). I dagsläget är det kö till garageplatserna samt platser med laddstolpe, men ingen kö till parkeringsplatserna. Föreningen är ansluten till digital-TV via Tele2 och öppen fiber via Telia.

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 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

Hemvägen 19 44139 Alingsås 077 155 10 00 mail@erikolsson.se