

ALSTRÖMERGATAN 3B

STAMPEN



Erik Olsson



STAMPEN

Ljus, rymd,
nyrenoverat kök
och en härlig
balkong mitt i stan!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Mysig balkong
Lummig vy från alla rum
Fönster i burspråk
Smakfullt kök från 2022

VÄLKOMMEN TILL ALSTRÖMERGATAN 3B

Här möts du av en välplanerad etta med generös takhöjd, vackert burspråk och en mysig sovdell smart avskärmad med takhängda gardiner som skapar en alkovkänsla. Den möblerbara hallen och den genomtänkta planlösningen gör bostaden både praktisk och trivsamt. Det stilrena köket renoverades så sent som 2022, är smakfullt utrustat med moderna vitvaror, gott om arbetsytor och plats för matgrupp. Från vardagsrummet kliver du ut på en grönskande balkong som blir en lugn oas mitt i city. Här bor du i en vacker och anrik fastighet med två trevliga innergårdar, övernattningslägenhet och nära allt Göteborg har att erbjuda. Restauranger, service och utmärkta kommunikationer finns precis utanför porten, och Centralstationen når du på bara några minuter.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Christoffer Lennartsson

070-723 44 51
christoffer.lennartsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Alströmergatan 3B, 41101 GÖTEBORG
STORLEK:	48 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 550 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 272 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Det tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 182 kr/mån för bredband (250/250 mbit/s).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 164 kr/år (el: 1 224 kr/år, försäkring: 1 940 kr/år) Angivna driftskostnader är enligt säljarens uppgifter, de faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	54-1002
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,88519 %, andel av årsavgift 0,94782 %
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 2025-08-18. 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 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Friggaboden
NUVARANDE ÄGARE:	Amanda Siklund, Marie Siklund
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse









ALSTRÖMERGATAN 3B



HALL

Parkettgolv och ljusa väggar. Möblerbar hall med plats för avhängning av ytterkläder, garderober och skrivbord.

KÖK

Grått klinkergolv och ljusa väggar. Köksinredning i ljusgrått med köksbänk och stänkskydd i laminat/ stenimitation. Köksutrustningen består av spishäll, ugn, fläkt, inbyggd mikro, integrerad diskmaskin och integrerad kyl/frys. Samtliga vitvaror är från 2022. Matplats för minst 4-6 personer.

ALLRUM

Parkettgolv och ljusa väggar. Här finns plats för soffgrupp och större säng bakom praktisk gardin. Härifrån nås utgång till balkongen och rummet har fint ljusinsläpp från vackra fönster i burspråk.

BADRUM

Vätrumsmatta och delvis kaklade samt målade väggar. Utrustningen består av WC, handfat med kommod, spegelskåp samt dusch.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett vindsförråd.



FÖRENING:	Brf Friggaboden
BYGGÅR:	1905-1907
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	78
VARAV HYRESRÄTTER:	4
ANTAL LOKALER:	10
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-02-28
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	150 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Friggaboden. Föreningen registrerades och köpte marken 2004. Till föreningen hör adresserna: Friggagatan 13 A-C, Friggagatan 15 samt Alströmergatan 3 A-B. Föreningen har två trivsamma innergårdar med umgängesplatser i både solläge och under tak. Den ena gården har grillmöjligheter. Gemensam höst- och vårstädning. I föreningen finns två tvättstugor belägna på innergården. Tvättstugorna är vardera utrustade med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum samt en mangel. Föreningen har digitalt bokningssystem. I föreningen finns även samlingslokal, övernattningsrum, cykelrum samt barnvagnsrum. 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 2025-06-13.
RENOVERINGAR:	1985-1986 byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum och el-stigarna. Under mitten av 1980-talet lade man om taket och fasades putsades och målades om. 2005 renoverades bjälklaget. 2007 grävdes gårdsbjälklaget upp och förstärktes. Maskinerna i tvättstugan byttes. Trappuppgångarna och de befintliga balkongerna renoverades. Fasaden putsades och målades om. 2009 Tvättstugorna renoverades. Hissen på Alströmergatan 3B renoverades, stammarna spolades samt målade och kaklade om tvättstugorna och gjorde förbättringar av ventilationen i tvättstugorna. 2009 Låssystemet byttes till elektronisk låsbricka. 2010 renoverades taket och det installerades säkerhetsdörrar till lägenheterna. 2011 utfördes en OVK-besiktning. Plåtfasaden mot Friggagatan

11 byttes.

2011-2012 utfördes reparationer på fasaden.

2012 injustering av ventilationen.

2013-2014 utfördes en uppfräschning av källarutrymmen.

2014 målades och justerades fönsterna i föreningen.

2015-2016 har renoveringar av källarlokalerna genomförts.

2016 färdigställdes föreningens nya lokal och övernattningsrum.

2017 renoverades samtliga hissar.

2018 utfördes fönster- samt balkongdörrsbyte.

2018-2019 byggdes 17 nya balkonger. Trapphus renoverades.

Fiber i fastigheten drogs in.

2020 Har energideklaration och OVK utförts, spolning av spillvattenledning, bytt vatten- och värmesystem, installation av nytt passersystem.

2021 byggdes en av hyresrättslokalerna om till garage och förråd. 5 nya parkeringsplatser i garaget samt plats för motorcyklar skapades.

2022 Fräschades innergården upp. Nya dörrar in till varje trapphus. Nya termostater och radiatorventiler samt stamventiler byttes i samtliga lägenheter.

total foder relining av 25 vertikala avlopps stammar samt spray relining av alla stickledningar hos alla boende, tvättstugorna, och affärslokaler samt byte av alla synliga avloppsrör inklusive brandtätning av rören.

2024 Tätning av falsar på plåttak och underhållsmålning med Noxyde. Gästlägenheten totalrenoverades. Total foder-relining av 25 vertikala avlopps stammar samt spray relining av alla stickledningar hos alla boende, tvättstugorna, och affärslokaler samt byte av alla synliga avloppsrör inklusive brandtätning av rören. Byte av fönstertätningar i alla medlemmarnas fönster.

2024-2025 byggdes en ny vindsvåning på Alströnergatan 3B.

Balkonger byggdes på 3 lägenheter på Friggagatan 13A.

Gästlägenheten renoverades i december.

2025 Spolning och spray relining av dagvattenbrunnar.

Föreningen planerar 2025-2026 målning av fasad och balkonger.

Asfaltering av gårdar. Inga vidare beslut tagna i dagsläget.

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019.

I föreningen finns 5 garageplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 1 000 kr/månad. Föreningen förfogar över 5 MC- och mopedplatser i garaget. Plats kan hyras till en kostnad om ca 250 kr/månad. I dagsläget är det kö.

Boendeparkering finns med många platser i närområdet på Friggagatan, Odinsgatan, Stampgatan, samt Burggrevegatan och några tvärgator mellan Odinsgatan och Burggrevegatan. Man kan också nyttja boendeparkeringsplatserna kring

PARKERING:

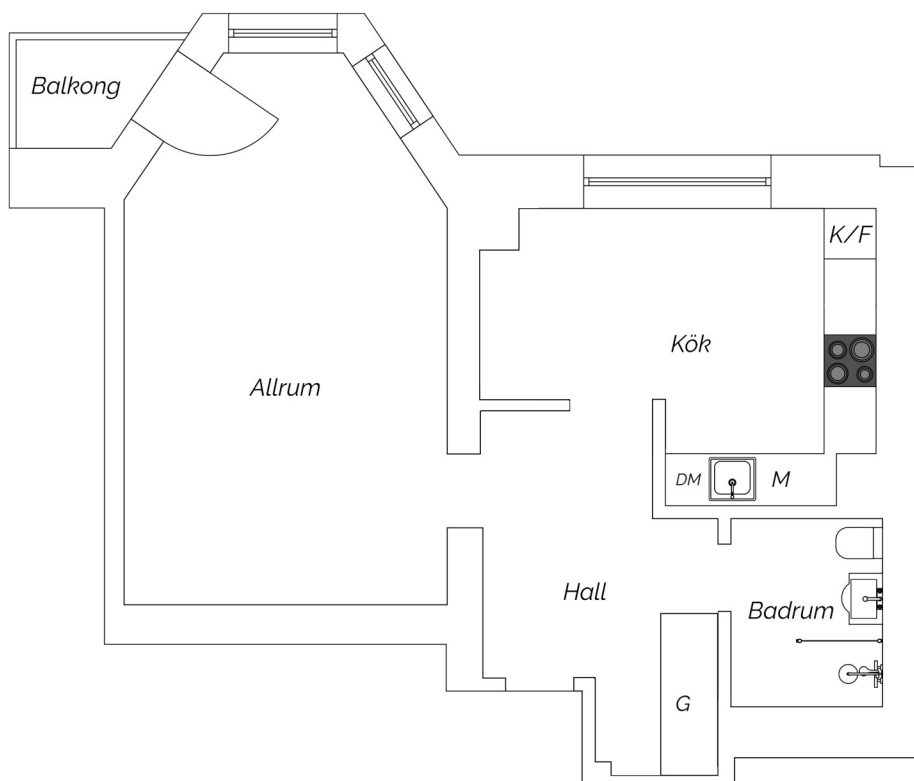
TV OCH BREDBAND:

Samskolan och migrationsverket (Område M, Taxa 5).

Föreningen har gruppavtal med Bredband2 via IP-Only fibernät för bredband 250/250 Mbit/s.

Föreningen är även ansluten till tv med ett grundutbud via Tele2 tom 2025-12-31.

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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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 mäklarfirmen 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