GULDHEDEN

DOKTOR FORSELIUS GATA 20



Erik Olsson



GULDHEDEN

Rymlig trerummare med ljust genomgångsläge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Ljusinsläpp från två håll
Stora sällskapsytor
Parkettgolv i samtliga rum
Stilrent kök med matplats

VÄLKOMMEN TILL DOKTOR FORSELIUS GATA 20

Välkomna till en välplanerad trerummare om 86,5 kvm på Doktor Forselius Gata i trivsamma Guldheden! Den genomgående planlösningen ger ett fint ljusinsläpp från två håll och skapar en luftig känsla i bostaden. Vardagsrum och kök ligger i anslutning till varandra, samtidigt som rummen har en tydlig avskiljning. Här finns två väl tilltagna sovrum med flexibilitet för både familjeliv och hemmakontor. Det helkaklade badrummet är bekvämt utrustat med golvvärme och kombimaskin. Förvaringen är väl tilltagen med två klädkammare i lägenheten samt förråd på samma våningsplan. Den ena klädkammaren kan även användas som hobbyrum, kontor eller gästrum för den som önskar. Mellan husen finns trevliga gårdar med trevliga sittplatser och lekplats för de små. I föreningen finns dessutom samlingslokal, gästlägenhet, bastu och hobbyrum att nyttja. 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 mataffärer, restauranger, apotek och gym.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Thilda Svedman

070-486 13 74
thilda.svedman@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Doktor Forselius Gata 20, 413 26 Göteborg
STORLEK:	86,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 100 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 144 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bredband och TV (basutbud). Utöver avgiften tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 36 kr/månad avseende el nätavgift. Föreningen har IMD där hushållsel mäts och debiteras utefter förbrukning vilket tillkommer på månadsavin.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 600 kr/år (el: 3 600 kr/år, försäkring: 3 000 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter (2 vuxna och 2 barn). De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	354
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,28275 %, andel av årsavgift 0,29 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	368 389 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, kontrollerat 2026-09-15. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
HISS:	Ja
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Doktor Forselius
NUVARANDE ÄGARE:	Moa Gustafsson, Rio thunholm
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse


PARIS






Mathias Dahlgren
Det naturliga köket
NOMA
JAPAN
JUNO THE BAKERY
CHILI•UMAMI
Voyages en France








YAYOI
KUSAMA
草間彌生
TOKYO 1998
日本武道館
ATELIER SEPTEMBER
SEBASTIEN BOUDET
RIDDARAGERITS SÖTA
VIETNAMESE MADE EASY
CAFE CECILIA /// COOKBOOK




TEO


TEO







RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och målade väggar. Plats för kappavhängning intill entrén.

KÖK
Parkettgolv och målade väggar. Köksinredning i vitt med köksbänk i laminat och vitt kakel som stänkskydd. Den maskinella utrustningen består av kombinerad kyl/frys, spishäll med ugn, köksfläkt och integrerad diskmaskin. Plats för matbord med cirka fyra sittplatser.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och målade väggar. Rummet rymmer en soffgrupp med tillhörande möblemang samt matsalsbord med stolar.

SOVRUM 1
Parkettgolv och målade väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang.

SOVRUM 2
Parkettgolv och målade väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang.

RUM
Intill hallen finns ett rum som kan användas som klädkammare, kontor, hobbyrum eller gästrum.

BADRUM
Klinkergolv med golvvärme och helkaklade väggar. Badrummet är inrett med WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch samt handdukstork. Det finns även en kombinerad tvätt- och torktumlare.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett förråd på samma plan.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Doktor Forselius
BYGGÅR:	1956
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F
ANTAL LÄGENHETER:	378
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-11-19
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	161 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Bostadsrättsföreningen Doktor Forselius (fd. Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 23) köpte huset år 1956. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt samt bostadsrätt. Till föreningen hör adresserna: Doktor Forselius Gata 2-36. Föreningen har en tvättstuga per huskropp, med bokningssystem online. Tvättstugorna är utrustade med tvättmaskiner, torktumlare och torkrum. I samtliga hus finns även mindre tvättmaskiner för s k spontantvätt. En dygnet-runt-tvättstuga finns på Doktor Forselius Gata 14 där det också finns en stor tvättmaskin som är avsedd för grovtvätt. I föreningen finns en gästlägenhet, samlingslokal, bastu och hobbyrum att nyttja. Till varje hus hör även ett cykelrum samt barnvagnsrum. Gemensamma gårdar med lekplatser för de små. Föreningen anordnar frivillig gemensam vårstädning samt andra aktiviteter medlemmar gärna får delta vid. Informationen om föreningen 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 2026-06-16.
RENOVERINGAR:	2001-2003 byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum då badrum även renoverades. 2006-2008 byggdes hissar om. 2011-2012 kontrollerades och tätades yttertak. 2012 kompletterades undercentral till fjärrövervakning och översyn av tappvatten och värmesystem genomfördes. Samma år revs värmeaggregat och installationer i källare och radonmätning utfördes. 2013 reparerades avlopp i källare och mark samt golv i loftgångar. Samma år kompletterades hissar med nya styrskenor samt automatiskt smörjsystem, radonhalt i källarlokal

åtgärdades och källarväggar dränerades och fuktisolerades.
2014 lades material som motverkar halka i loftgångar.
2015 fick vissa tvättstugor ny utrustning, läckage i några gavelväggar reparerades, nya vindsfläktar installerades och det stora renoveringsprojektet påbörjades. Omdragning av elkablar gjordes.
2015-2016 utfördes brandskyddskontroller i samtliga lägenheter och lokaler.
2016 installerades fibernät i fastigheten.
2016-2017 utfördes renoveringsprojekt på hus A (2-6) och hus B (8-12).
2017-2018 utfördes renoveringsprojekt på hus C (14-18). Det genomfördes också brandskyddskontroller av föreningens fastigheter och lokaler samt att en gästlägenhet byggdes.
2018-2019 utfördes renoveringsprojekt på hus D (20-24), E (26-30) och F (32-36).
2020 gjordes slutbesiktning av renoveringsprojektet för hus E och F. Bastun renoverades.
2021 relinades stamledningen för dagvatten som utgår från A-huset under markplan som sedan går under alla husen och ut vid F-huset.
2022 installerades 32 laddstolpar för elbilar. Föreningen har även utfört reparation av balkongerna, byte av balkongdörrar och rumsfönster samt byte och tilläggsisolering av fasad- och gavelmaterial.
2022-2023 installerades nya källardörrar, E-husets västfasad omdränerades, en kontorslokal byggdes om till bostadslägenhet samt ny energisnål belysning har installerats utomhus.
2023 installerades nytt portsystem i alla hus, vissa parkeringsplatser breddades och därmed har antalet platser minskat från 166 till 160 parkeringsplatser. Ommålning entréer och svalar.
2024 IMD installerades i A och B-huset samt målning av utsida/fönster på samlingslokal.
2025 breddning och utökning av parkeringsplatser.
Den 16 mars 2026 påbörjades renovering av hissar, arbetet beräknas ta upp till 4 veckor per trapp och beräknas pågå t.o.m. november. I dagsläget (2026-06-16) har arbetet kommit halvvägs och 9 av 18 uppgångar återstår. Se tidsplan och mer information på föreningens hemsida.
Takrenovering kommer påbörjas i slutet av augusti.
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

PARKERING:

I föreningen finns 180 förhyrda parkeringsplatser. Plats kan hyras till en kostnad om 500 kr/mån. 42 stycken av platserna har

laddmöjlighet för elbilar, dessa kostar 750 kr/mån + elförbrukning. Det går endast att få en förhyrd parkeringsplats per lägenhet. I föreningen finns även 13 MC-platser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 400 kr/månad. I dagsläget är det kort kö.

Föreningen har 33 gästparkeringsplatser vid infarten till området samt en 20-minutersparkering vid varje hus (förutom C-huset). Boende i föreningen kan köpa digitala p-tillstånd för besöksplatserna för 450 kr/mån. Kostnaden läggs på månadsavgiften för dessa olika parkeringsalternativ. Den digitala tillstånden ger tillåtelse att stå på en gästparkeringsplats, men plats är inte garanterad.

Övrig parkering:
Dagsparkering 40 kr
Veckoparkering 200 kr

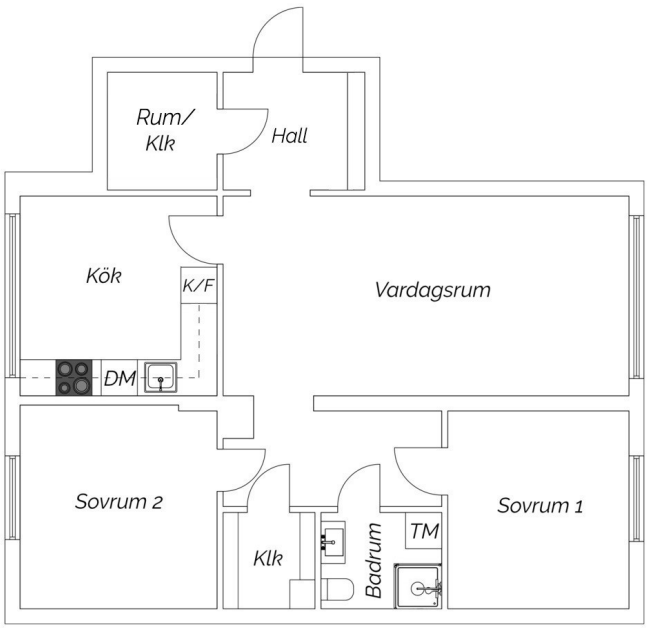
I närområdet finns ett antal garageplatser som sköts av en fristående garageförening.

Läs mer om föreningens parkeringsplatser:
https://www.doktorforselius.se/?rID=1056&page=parkering+och+garage

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV via Tele2 samt fiberanslutning via Ownit 1000 Mbits/1000 in/ut.

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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