

BAGAREGÅRDEN

STORKGATAN 6M



Erik Olsson



BAGAREGÅRDEN

Oemotståndlig
etagelägenhet med
modern elegans och
tidlöst original!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Charmigt landshövdingehus
Fungerande eldstad
Bevarade originaldetaljer
Vackert ljusinsläpp från takfönster

VÄLKOMMEN TILL STORKGATAN 6M

Högst upp i huset välkomnas du till denna charmiga och stilrena bostad, där vacker originalkaraktär förenas med moderna detaljer! Här möts du av en välplanerad entré med god förvaring och ett smakfullt kök i dovt blått med ljus kalksten och integrerade vitvaror. Matsalen, som får ett fantastiskt ljusinsläpp från takfönstren och den franska balkongen, är perfekt för både matlagning och sociala stunder. Master bedroom, med sina lugna färger och gårdsutsikt, erbjuder gott om plats för dubbelsäng och förvaring. Det intilliggande sovrummet är även det rofyllt beläget. På övervåningen hittar du ett ljust vardagsrum med synliga takbjälkar och takfönster, som enkelt kan delas av för att skapa ett extra sovrum med en fantastisk utsikt mot kvällshimlen. Mitt i vardagsrummet stoltserar en fungerande eldstad som blir hjärtat av lägenheten. Bakom en glasvägg finner du ytterligare ett sovrum, präglad av charmiga, synliga bjälkar. Vidare finner du ett helkaklat och stilrent badrum med dusch och kombinerad tvättmaskin/torktumlare, vilket förenklar vardagen. Varmt välkommen till ett hem för hela familjen att trivas, såväl som härliga umgängen med vänner!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Frida Dexell

073-400 98 16
frida.dexell@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Storkgatan 6M, 41669 Göteborg
STORLEK:	92 kvm (faktisk uppmätn norm SS 021053)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	5 950 000kr
MÅNADSAVGIFT:	5 287 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bredband (250/100) samt IP-telefoni (ej samtalskostnad). Obligatoriskt tillägg tillkommer om 219kr/mån för kabel-Tv.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 160 kr/år (el: 6 120 kr/år, försäkring: 2 040 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablonuppgifter. Driftskostnader kan variera utifrån familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	84
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,8949 %, andel av årsavgift 1,8949 %
BOSTADENS INDIREKTA	42 085 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. 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:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg
NUVARANDE ÄGARE:	Joel Pettersson, Tannaz Kamjar
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



















ENTRÉPLAN**HALL**

Möblerbar hall med brädgolv och målade väggar. Här finns plats för avhängning av ytterkläder samt dold förvaring i två garderober.

KÖK

Brädgolv och målade väggar. Vacker köksinredning i dovt blått samt beige med köksbänk i ljus kalksten och stänkskydd i samma material. Köket är utrustat med kombinerad och integrerad kyl och frys, induktionshäll, fläkt och varmluftsugn, samt integrerad diskmaskin.

MATSAL

Brädgolv i original och målade väggar. Det är rymligt nog att användas både som matsal och vardagsrum. Rummet får ett härligt ljus från takfönstren och den franska balkongen mot söder. Härifrån nås trappan som leder upp till övervåningen.

MASTER BEDROOM

Brädgolv i original och mörkt målade väggar. Rummet är lugnt och avskilt med utsikt mot gården. Här finns gott om plats för en dubbelsäng och tillhörande möbler. Det finns även inbyggd förvaring och en platsbyggd garderob.

SOVRUM 2

Brädgolv och målade väggar. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang. Förvaring i garderob med dubbeldörrar.

BADRUN

Klinker med golvvärme (Bricmate Norrvange Light Grey) och kaklade väggar i vitt. Badrummet är inrett med WC, handfat med kommod, spegel med belysning, dusch med vikbara dörrar samt kombinerad tvättmaskin och torktumlare.

ÖVERVÅNING

En vit trätrappa leder upp till övervåningen, där takfönstren släpper in ett härligt ljus och skapar en luftig känsla. De bevarade takbjälkarna ger rummet en fin karaktär

VARDAGSRUM

Brädgolv och målade väggar. Här finns plats soffgrupp med tillhörande möblemang. Vardagsrummet kan enkelt delas av för att skapa ytterligare ett sovrum, genom att sätta upp en vägg. Rummet får ett generöst ljusinsläpp från det stora takfönstret, och härifrån har du en fantastisk utsikt över eftermiddags- och kvällshimlen.

SOVRUM 3

Bakom en glasvägg finner du ytterligare ett sovrum med brädgolv och målade väggar. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang. De synliga bjälkarna ger rummet en fin charm.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett vindsförråd och ett källarförråd. Från övervåningen finns en dörr ut till vindsförrådet.

FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg
BYGGÅR:	1926
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	88
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-06-05
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	128 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg. Föreningen köpte fastigheten 1926. Det finns 1 bostadsrättslokal. Till föreningen för adresserna Storkgatan 6A-O. Förvärvaren skall vara medlem i HSB innan den kan godkännas ett medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det tillkommer en medlemsavgift till HSB om 825 kronor för köparen. År det två köpare så betalar den ena 825 kronor och den andra 525 kronor. Andelsavgiften i HSB är 500 kr/person och återbetalas vid utträde. I föreningen finns en tvättstuga, belägen i källaren, utrustad med fyra tvättmaskiner, två torktumlare, två torkrum, en mattvätt och en mangel. I föreningen finns även barnvagnsförråd, pub/samlingslokal, en gästlägenhet, ett övernattningsrum samt kontor. Den stora gården är delvis belagd med kullerstenar. I mitten finns rabatter, gräsmatta och en liten lekplats med sandlåda och en fast bänk och bord. Under sommarhalvåret finns ett antal sittgrupper med bord och stolar utställda runt gården och även gemensamma grillar. Under året finns ett antal återkommande tillfällen att träffas, både för att lära känna varandra och för att jobba för föreningens bästa. Föreningen har städdagar på gården två gånger om året, gårdsfester, julgransresning med fika och glögg, mm. 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 2025-04-08
RENOVERINGAR:	Fönster byts kontinuerligt Mellan 1978-1991 genomfördes stambyten i omgångar. I slutet av 1980-talet byttes el-stigare. 1991 byttes alla sående stammar och samtliga V/A-stammar i kök och badrum bytta.

2003 byttes fönster successivt ut
2005 målades fasad mot gård.
2006 genomfördes ett större underhållsarbete av taket.
2007 genomfördes en OVK-besiktning av ventilationen.
2008 sågs termostater och element över, cirkulationspump för uppvärmningssystem byttes samt viss värmejustering inom fastigheten utfördes.
2009 genomfördes en översyn av samtliga V/A-stammar i kök och badrum och fastighetens ventilationssystem renoverades. Under samma år energideklarerades fastigheten.
2014 renoverades tvättstugan med nytt avlopp och klinker på golv samt nya ventiler på husets fasad.
2015 renoverades trappuppgångar samt barnvagnsförråd. Det startades också ett arbete med energibesparingsåtgärder. Stammarna spolades.
2017 genomfördes tak- och fasadrenovering. Föreningen bytte också ut husets båda portar och installerade ett nytt porttelefonsystem.
2018 genomfördes målning av grunden och större renovering från 2017 avslutades. Slutbesiktning genomfördes.
2019 installerades ny torktumlare i tvättstugan.
2020 utfördes omfattande brandskyddsarbete, OVK samt sotning.
2021 ombildades två lokaler till bostadsrättslägenheter.
2023 Installation av IMD för el
Föreningen följer en underhållsplan och gör löpande underhåll och reparationer av fastigheten. Under våren 2025 pågår ett arbete med relining av horisontella stammar. Stående stammar behöver åtgärdas ca 2035-2040. Inga vidare beslut tagna i dagsläget

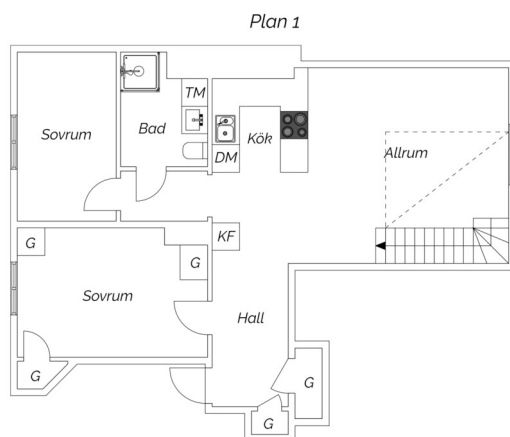
PARKERING:

För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad: www.goteborg.se.

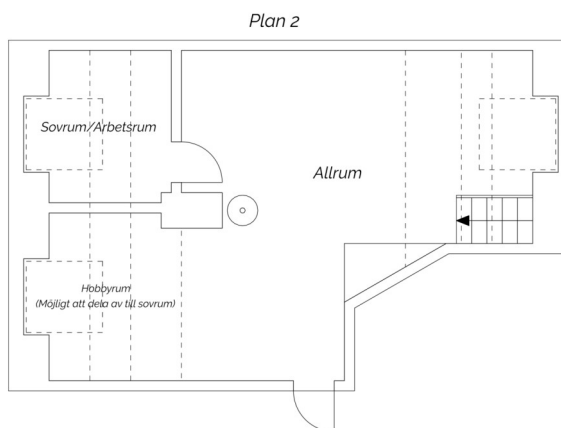
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV, bredband och IP-telefoni via Telia.

PLANRITNING



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.

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

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