PERSGATAN 8C

LUNDEN



Erik Olsson


relaxdays
FIVE PEPPERS
BLACK & WHITE
TELLICHERRY BLACK PEPPER
BBQ & GRILL MESQUITE
ROCK SALT
relaxdays

LUNDEN

Välplanerad tvåa med bevarad 30-talscharm och rymligt kök!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Bevarad 30-talscharm
Generös takhöjd
Rymligt kök med stor matplats
Vackra plankgolv

VÄLKOMMEN TILL PERSGATAN 8C

Välkommen till en charmig och välplanerad tvåa där tidstypiska detaljer möter ett trivsamt och funktionellt boende. Här erbjuds ett generöst kök med gott om plats för matbord, ett rofyllt sovrum med en hel garderobsvägg och ett luftigt vardagsrum med härligt ljusinsläpp. Vackra brädgolv, parkett, generös takhöjd och fina originaldetaljer bidrar till bostadens karaktär och skapar en varm och hemtrevlig känsla.
Det rymliga köket har gott om arbets- och förvaringsytor och blir en naturlig plats för såväl vardagsmiddagar som umgänge med vänner. Här finns plats för ett större matbord intill fönstren och köket är utrustat med bland annat diskmaskin.
Vardagsrummet är lättmöblerat med plats för både soffgrupp och ytterligare möblemang, medan sovrummet erbjuder gott om plats för dubbelsäng och mycket god förvaring längs en hel vägg.
Här bor du i omtyckta Lunden med närhet till grönområden, populära Redbergsplatsen, Lejonet & Björnen, gym, service och goda kommunikationer. Dessutom är det bekvämt cykelavstånd in till centrala Göteborg. Ett charmigt hem med fin balans mellan äldre karaktär och vardagens bekvämligheter.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Cecilia Carlhson

073-373 89 68
cecilia.carlhson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Persgatan 8C, 416 58 Göteborg
STORLEK:	63 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 700 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 365 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Ett obligatorisk tillägg om 250 kr för kabel-TV, bredband och telefoni tillkommer.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 724 kr/år (el: 1 200 kr/år, försäkring: 1 524 kr/år) I angiven driftskostnad för 1 personers hushåll (1 vuxna) ingår hushållsel ca 1 200 kr/år samt hemförsäkring ca 1524 kr/år. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	29
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,4419 %, andel av årsavgift 1,4419 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	432 467 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 2026-08-27. 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 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Lunden 28 i Göteborg
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse











RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med ljusa hårdvaxoljade plankgolv och vita väggar. Här finns plats för avhängning och förvaringsmöbel och hallen binder på ett naturligt sätt samman bostadens samtliga rum.

KÖK
Rymligt och trivsamt kök med parkettgolv och ljusa väggar. Vita skåpsluckor kombineras med bänkskiva i massiv ek och svart kakel ovan arbetsbänken, vilket skapar en fin kontrast. Köket erbjuder gott om arbets- och förvaringsytor samt plats för ett generöst matbord för cirka 4–6 personer intill fönstren. Utrustningen består av keramisk häll, ugn, köksfläkt, diskmaskin samt kombinerad kyl/frys (Epoq 2026). Spotlights ovan arbetsbänken ger bra arbetsbelysning.

VARDAGSRUM
Luftigt och lättmöblerat vardagsrum med vackra ljusa plankgolv och väggar målade i en dov grön nyans. Det stora fönstret ger ett fint ljusinsläpp och här finns gott om plats för soffgrupp, tv-möbel och läshörna eller ytterligare möblemang. Den generösa takhöjden och de äldre detaljerna förstärker rummets charmfulla karaktär.

SOVRUM
Rofyllt sovrum med ljust parkettgolv, ljusa väggar och en dekorativ blåmönstrad fondvägg. Rummet har gott om plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang och erbjuder mycket goda förvaringsmöjligheter genom en hel garderobsvägg.

BADRUM
Badrum med ljus våtrumsmatta och vita helkaklade väggar med en dekorativ blå bård. Utrustat med WC, handfat, spegel, handdukstork samt dusch med takdusch och draperi.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd.









FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Lunden 28 i Göteborg
BYGGÅR:	1931-1939
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	78
VARAV HYRESRÄTTER:	2
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-07-07
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	134 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Lunden 28 i Göteborg. Föreningen köpte huset 2005. I föreningen finns 3 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna: Persgatan 2-10 och Bielkegatan 9. Föreningen har två tvättstugor, en större på Persgatan 6A med fyra tvättmaskiner, två torktumlare, två torkrum och en mangel samt en mindre tvättstuga på Persgatan 10B med två tvättmaskiner, en torktumlare, en mangel och ett torkskåp. I föreningen finns även ett cykelskjul på gården. Trevlig innergård med utemöbler och grill. Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning. 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 2026-08-31
RENOVERINGAR:	1979 ersattes fasad med en plåtfasad och fastigheten genomgick en rejäl upprustning. Lägenheter slogs ihop till större, vindarna togs i anspråk och gjordes om till etagelägenheter. 2006 spolades samtliga V/A-stammar i kök och badrum. 2008 tvättades fasad, husgrund putsades om och reparerades samt målades och avrinningsplåtar monterades. Under detta år målades dessutom trapphus, balkonger totalrenoverades, gård iordningställdes och nya entrédörrar och nytt passersystem installerades i fastigheten. 2008-2010 installerades nya spisfläktar i samtliga lägenheter, nya tilluftsventiler med backventil, frånluftsdon med fuktsensor i badrum samt nya fläktar på tak som är tryck- och temperaturstyrda. 2009 byttes infodringar där behov fanns i nedre delen av avloppsstammar och samlingsledningar. Under samma år renoverades dessutom ett av badrummen i en av hyresrätterna,

den lilla tvättstugan totalrenoverades och avstängningsventiler samt pump till uppvärmningssystem byttes.
2011 utfördes kontroll, filmning och spolning av dagvatten- och dräneringsledningar. Under samma år byggdes cykelförvaring på gården och ett mindre skärmtak sattes upp vid ingångarna vid Persgatan 6 och Bielkegatan.
2014 byttes samtliga fönster till treglasfönster och samma år utfördes isolering och omläggning av tegel på taket.
2016 renoverades en av två tvättstugor och trappnosarna i många uppgångar byttes ut.
2018 utfördes OVK och trappnosar byttes ut.
2019 renoverades gården, ventiler byttes och fasaden tvättades.
2020 blev renovering av gården klar och dränering utfördes framför ingång 8 A-C. Även samtliga vattenavstängningar till uppgångarna byttes samt styrenheter till fläktmotorerna på taket.
2021 byttes VVC-pump och samtliga entréportar lackades.
2021/2022 dränering utfördes på Persgatan, omfogning av tegelfasad, målning och förbättringsarbeten samt renovering av ett av badrummen i hyresrätterna.
2022 säkerhetsdörrar till alla lägenheter med nytt låssystem installerades.
2023 gjordes en utredning på stammarnas skick. Stammarna i alla lägenheter ner till källaren visade gott skick.
2024 Relining av bottenplatta samt synliga stående stammar i källaren.
Föreningen har startat arbete med OVK under våren 2026.•
2026-27 Mäta fukt i fastighetens grund/källare. Inspektion tak och hängrännor.

PARKERING:

Föreningen har fyra parkeringsplatser och sex garageplatser. Kostnaden för garageplats är c:a 1100 kr/mån (år 2026) och 750 kr/mån (år 2026) för parkeringsplats. Avgiften ökar med 4 % per år. Vad gäller moms på parkerings- och garageplatser, efter beslut av Skatteverket, har detta blivit uppskjutet från oktober 2026 till att eventuellt ske under 2027, efter att nationell utredning är genomförd.
Man ställer sig i kö via föreningens hemsida. Kötiden är ca 3-4 år.

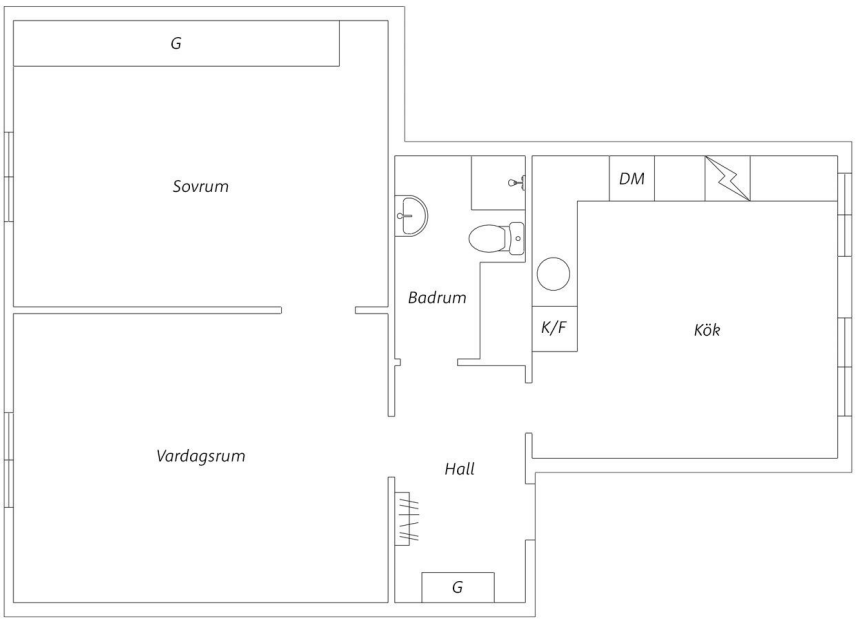
TV OCH BREDBAND:

Föreningen har ett avtal med Telenor (100 Mbit bredband, telefoni och TV), en avgift på 250 kr är obligatorisk för samtliga medlemmar.





PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

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


Erik Olsson
Köpet blir tryggare
om du värderar
din bostad

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.

Erik Olsson

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