KAVERÖS

BARYTONGATAN 7



Erik Olsson



KAVERÖS

Grönskande läge med inglasad balkong i väster!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Inglasad balkong i västerläge
Smart planlösning
Vacker fiskbensparkett
Grönskande utsikt

VÄLKOMMEN TILL BARYTONGATAN 7

Med grönskan som närmsta granne, en genomtänkt planlösning och härlig inglasad balkong i västerläge erbjuds här ett hem att trivas i. Bostaden har en smart, cirkulär genomgång mellan rummen som skapar ett naturligt flöde och gör planlösningen både funktionell och lätt att möblera.
Vardagsrummet blir hemmets naturliga samlingspunkt med utgång till den inglasade balkongen, där eftermiddags- och kvällssolen bjuder in till avkoppling. Sovrummet ligger avskilt från sällskapsdelen och här finns ett rymligt badrum utrustat med tvättmaskin som gör vardagen lite smidigare.
Här bor du i en välskött förening med stabil ekonomi och trivsamma gemensamma utrymmen. Den grönskande innergården erbjuder plats för både lek och umgänge med grillplats, utemöbler och basketplan, och som boende har du även tillgång till gym, bastu, hobbyrum, fritidslokal och övernattningsrum. Läget kombinerar lugnet och närheten till naturen med god service och smidiga kommunikationer. Ruddalen ligger på kort promenadavstånd och erbjuder fina promenadstråk, löpspår, fotbollsplaner och ishall.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Victor Ahlberg

076-864 33 51
victor.ahlberg@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Barytongatan 7, 421 38 VÄSTRA FRÖLUNDA
STORLEK:	60,6 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	4 486 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och digital-TV (grundutbud). Ett obligatoriskt tillägg om ca 190 kr/månad tillkommer avseende bredband. Föreningen har IMD-el. Endast den rörliga hushållselen tillkommer och debiteras enligt enskild förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 053 kr/år (el: 2 669 kr/år, försäkring: 4 384 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Driftskostnader kan variera utifrån familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	77
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,3847 %, andel av årsavgift 0,3847 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	61 162 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.
VÅNING:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Sörgården i Göteborg
NUVARANDE ÄGARE:	Sixten Sahle









BARYTONGATAN 7






The 4-Hour
CHEF
TIMOTHY FERRISS
CLARENCE SINCLAIR BULL







RUMSBESKRIVNING

HALL
Hall med plats för avhängning av ytterkläder och skor. I anslutning till hallen finns en praktisk klädkammare som erbjuder goda förvaringsmöjligheter. Hallen leder vidare till bostadens övriga rum och bidrar till en funktionell planlösning.

VARDAGSRUM
Rymligt vardagsrum med vacker fiskbensparkett och plats för soffgrupp, soffbord och tv-möbel. Rummet har en flexibel möblering och ett fint ljusinsläpp från fönsterpartiet. Härifrån nås den inglasade balkongen i västerläge, som blir en naturlig förlängning av vardagsrummet under årets varmare månader. Tack vare infravärmaren kan balkongen dessutom användas långt in på hösten och tidigt på våren. Balkongen erbjuder plats för utemöbler och bjuder på härlig eftermiddags- och kvällssol.

KÖK
Kök med vit köksinredning, goda arbetsytor och förvaring i skåp och lådor. Köket är utrustat med spis, ugn, fläkt, diskmaskin samt kyl och frys. Här finns goda förutsättningar för en funktionell matlagningsmiljö. Matplats för ca fyra personer.

SOVRUM
Sovrum med plats för dubbelsäng, sängbord och ytterligare möblemang efter behov. Här finns även inbyggda garderober som erbjuder praktisk förvaring.

BADRUM
Helkaklat badrum i vita och blåa toner. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod och dusch. Här finns även tvättmaskin, vilket underlättar vardagens bestyr.

FÖRRÅD
Till bostaden hör ett källarförråd samt en matkällare.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Sörgården i Göteborg
BYGGÅR:	1967
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	216
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-02-15
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	130 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättsförening Sörgården i Göteborg. Till föreningen hör adresserna Barytongatan 1-15 och 12-30, Soprangatan 1-5 samt Tenorgatan 2-14. 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. Är 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. Det finns sex tvättstugor belägna i källarna och utrustade med två-tre tvättmaskiner i varje, separata centrifuger, torktumlare, torkrum samt mangel. I föreningen finns även cykelrum, barnvagnsrum, hobbyrum, samlingslokal, gym, bastu samt gästlägenhet. Mysig innergård med lekplats, gemensamma 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 2026-10-30
RENOVERINGAR:	Ca 1986 byttes tak. 1998 renoverades balkonger. 2004-2006 byttes samtliga V/A-stammar och i samband med detta renoverades alla badrum. Samma år byttes även el-stigare och ventilation. 2008 energideklarerades huset. Dessutom renoverades föreningens fritidslokal. Ca 2008-2009 renoverades trappuppgångar, entrédörrar byttes ut och tvättstugor renoverades. 2009 byttes termostatventiler i samtliga lägenheter. 2010-2011 utfördes underhåll av tak och bastu renoverades. 2011-2012 gjordes en översyn av sophantering samt upprustning

av yttre miljö. Samma år byttes otäta glaskassetter ut på söderfasader och fasaderna renoverades på kortsidorna.
2013 gjordes en OVK-kontroll med godkänt resultat efter justeringar.
2013-2014 har åtgärder utförts för att minska radonhalter i berörda lägenheter. Samma år upprustades yttre miljö.
2015-2016 utfördes en omfogning av tegelfogar.
2016 utfördes en garagerenovering.
2016 åtgärdat problemet med förhöjda radonhalter.
2017 utfördes en upprusning av utemiljön och delar av fasaden fogades om.
2019 påbörjades relining och delar av fasaden omfogades.
2020 slutfördes reliningarbetet samt föreningen införde IMD av el.
2021 utfördes fasadomfogning och anslutning av kollektiv gruppavtal avseende internet infördes.
2022 utfördes en installation av laddstolpar och renovering av garage.
2023 installerades molok'-system för sophantering samt sopnedkast stängdes ned.
2025 ett utav föreningens tak var i behov av byte vilket slutfördes våren 2025. I samband med detta installerade föreningen solceller på aktuellt tak.
Föreningen planerar att utföra ett fönsterbyte samt byte av elcentraler. Inga vidare beslut tagna i dagsläget.

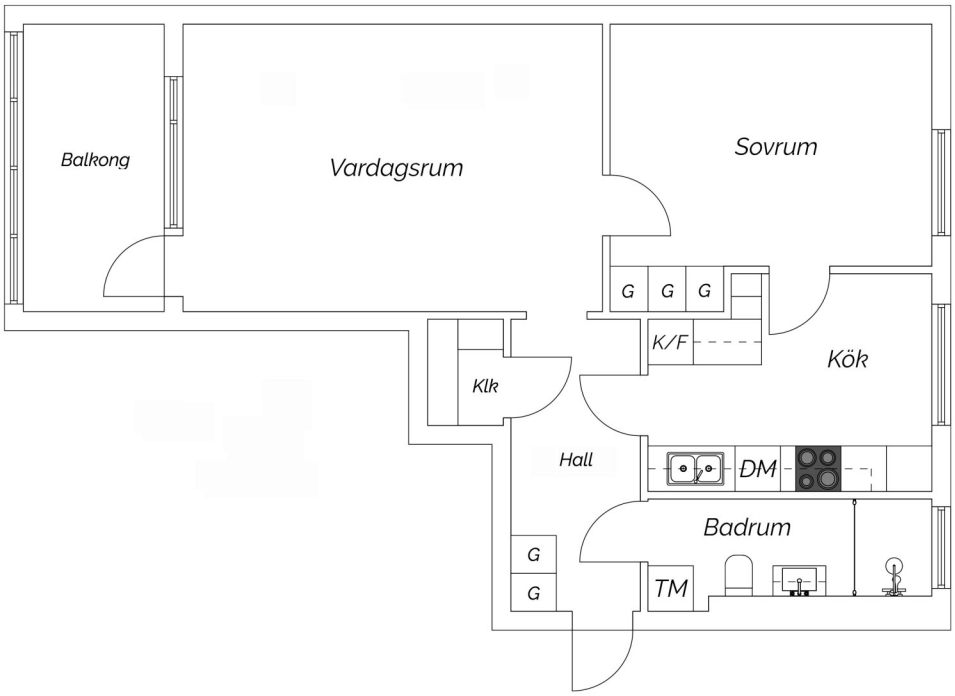
PARKERING:

I föreningen finns 103 parkeringsplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 240 kr/månad. Föreningen förfogar dessutom över 154 garageplatser varav 42 är försedda med laddstolpe. Plats kan hyras till en kostnad om ca 396 kr/månad och garageplats med laddplats kan hyras till en kostnad om 595 kr/mån + förbrukad el. I dagsläget är det ingen kö.
Även gästparkering finns, dessa platser är avgiftsbelagda.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV (grundutbud) via Tele2 och kollektivt gruppavtal avseende internet (1000/1000 mb/s) via Telia.

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 077 155 10 00 mail@erikolsson.se