

RAKETGATAN 8

NORRA GULDHEDEN



Erik Olsson



NORRA GULDHEDEN

Hörnetta med ljuvlig utsikt & solig balkong högst upp i huset!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Underbar balkong i sydväst
Vidsträckt utsikt över takåsar
Högst upp i huset med hiss
Tidstypisk 40-talscharm

VÄLKOMMEN TILL RAKETGATAN 8

Mycket välplanerad enrumslägenhet med härlig balkong i sydvästläge och en vidsträckt utsikt! Här njuter ni av sol från morgon till kväll med vy över områdets takåsar, de grönskande Änggårdsbergen och havet i horisonten. Hörnplaceringen ger rikligt ljusinsläpp och skapar en rymlig känsla i bostaden. Allrummet erbjuder gott om plats för både dubbelsäng, arbetsyta och soffgrupp medan köket rymmer matbord och har bra arbetsytor. Bostaden pryds av charmiga originaldetaljer som parkett- och brädgolv, gjutjärnsradiatorer samt ett klassiskt kök med redahylla. I hallen finns praktiska inbyggda garderober och en större klädkammare som ger utmärkta förvaringsmöjligheter. Till lägenheten hör dessutom både vinds- och källarförråd. Trivsamt och stabilt boende med populära gemensamhetsanläggningar som gästlägenhet, samlingslokal, gym och hobbyrum. Fina gårdar mellan husen med utemöbler, lekplats och prunkande växtlighet. Här bor ni med gåavstånd till flera av Göteborgs universitet, rofyllda grönområden i Änggårdsbergen och Slottsskogen samt citypulsen i Linné, Avenyn och Vasastaden. I området finns vardaglig närservice och goda kommunikationer vid Wavrinskys plats eller Landala Torg.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Monika Lagerlöf

070-970 61 15
monika.lagerlof@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Raketgatan 8, 413 20 Göteborg
STORLEK:	45 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 800 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 584 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg på 178 kr/mån tillkommer för bredband (700-1 000 Mbit/s) och TV (basutbud).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 029 kr/år (el: 4 440 kr/år, försäkring: 1 589 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	6352
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,14475 %
BOSTADENS INDIREKTA	346 506 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, kontrollerat 2025-10-02. 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:	5 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Norra Guldheden nr 1
NUVARANDE ÄGARE:	Ulrika Hansson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



















HALL

Parkettgolv och vita väggar. Plats för avhängning och förvaring i tre inbyggda garderober samt i en klädkammare.

KÖK

Brädgolv och vita väggar. Ljusbeige köksinredning och ovan köksbänken i kalksten sitter vitt kakel som stänkskydd. Köket är utrustat med kombinerad kyl/frys, spis med ugn och fläkt. Matplats för fyra personer.

ALLRUM

Parkettgolv och ljusgråa väggar. Plats för större säng, soffgrupp med tillhörande möblemang och skrivbord. Härifrån nås bostadens balkong i sydväst som har plats för utemöbler.

BADRUM

Grå-grönt klinkergolv och helkaklade väggar i vitt. Badrummet är utrustat med WC-stol, handfat, spegel med belysning och dusch med glasvägg.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd och ett vindsförråd.

RENOVERINGAR

2017 monterades kalkstensskiva i köket.

2018 installerades ny diskmaskin.

2021 målades kök och vardagsrum.



FÖRENING:	Brf Norra Guldheden nr 1
BYGGÅR:	1945
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdreg
ANTAL LÄGENHETER:	454
VARAV HYRESRÄTTER:	14
ANTAL LOKALER:	12
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-10-08
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	150 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Norra Guldheden nr 1 köpte fastigheten 2004. Det finns 12 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna Raketgatan 1-15, Daniel Petterssons Gata 1-5, Dalheimersgatan 1-6 och Reutersgatan 10. Fastigheten är bland de fastigheterna som färdigställdes 1945 och var en betydande del i bostadsutställningen Bo Bättre 1945. Bo Bättre var en bostadsutställning i norra Guldheden i Göteborg, som kom till med anledning av Svenska slöjdföreningens 100-årsjubileum. Arrangörer var Göteborgs stad, Statens Byggnadslånebyrå och Svenska slöjdföreningen. Föreningen har 19 tvättstugor som är belägna på källarplan i näst intill samtliga hus. Tvättstugorna är utrustade med tvättmaskiner, torktumlare samt torkrum. I föreningen finns även cykelrum, barnvagnsrum, samlingslokal, styrelserum, gästlägenhet, träningsrum och hobbyrum. Det finns även mindre lokaler i föreningen för medlemmar att hyra och är ni odlingsintresserade finns också möjlighet att ta del av pallkragar. Gemensamma gårdar med utemöbler, lekplats och fin växtlighet. Föreningen anordnar gemensam vår- och höststädning. 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 2025-09-23.
RENOVERINGAR:	Ca 2003-2004 renoverades 50 badrum innan föreningen köpte fastigheten. Dessa badrum har rutigt svart/grått/vitt klinkergolv. 2004-2006 renoverades tvättstugor. 2005-2006 renoverades hissar och termostater installerades. 2005-2007 byttes el-stigare och elen uppgraderades till 3-fas.

Under samma tid byttes V/A-stammar i 404 lägenheters badrum som även renoverades. I samband med detta utfördes relining av avlopp i samtliga kök samt nytt ingående vatten även här.

2007 installerades porttelefoner och postboxar.

2009 genomfördes en hydrofobering av fasaden på Raketgatan 10 och energideklaration samt OVK-besiktning genomfördes.

2011 renoverades fasaden och tak byttes på Dalheimersgatan 2-6 och Daniel Petterssons gata 3. Samma år renoverades även trappuppgångarna på Raketgatan 15 och Daniel Petterssons gata 3.

2014 underhölls rökkanaler, återvinningsplatser och lokaler.

Värmepump, fuktgivare/sensorer och diverse el installerades.

Utomhusbelysning, stenplattor samt planteringar sågs över och reparerades efter behov. Samma år renoverades skalskydd på Daniel Petterssons gata 1 och i samband med detta renoverades innertak på balkong och ytskikt på fönster samt balkongdörr målades. Skalskyddsrenovering utfördes även på Raketgatan 2, 9 och 10.

2015 genomfördes skalskyddsrenovering på Dalheimersgatan 1-5 samt Raketgatan 15.

2016 genomfördes fasadrenovering på Raketgatan 6, 8 och 12. I samband med detta renoverades också fönsterna. Samma år byttes lås i centrala dörrar samt komplettering av räcken i höghusen genomfördes som en säkerhetsåtgärd.

2017 installerades ellysatorer på Daniel Petterssons gata 1 och 3 samt Raketgatan 6 för energibesparande och jämnare värme i husen. Under året har också fasadrenovering samt fönsterbyte av samtliga fönster utförts på Raketgatan 4, 11 samt kvarvarande delar av Raketgatan 8 och 13. Även balkonger renoverades. Föreningen blev därmed klar med etapp 4 av tak- och fasadprojektet och alla skalskydd som varit i behov av renovering blev klara.

2017/2018 uppdaterades föreningens skyddsrum.

2018 genomfördes en inventering av de sju bostadshus som ännu inte skalskyddsrenoverats och trapphusrenovering genomfördes på Raketgatan 2, Dalheimersgatan 1 samt Daniel Petterssons gata 1.

2019 installerades laddplatser för elbilar. Trapphus målades på Raketgatan 4, 6, och 9.

2020 påbörjades etapp 5 på skalskyddsrenoveringen och Raketgatan 1 blev färdigställd. Alla källardörrar byttes även ut till säkerhetsdörrar.

2021 fortsatte etapp 5 och skalskyddsrenoveringen gällande tak och fasader på Daniel Petterssons gata 3 och Raketgatan 1slutfördes. Fönsterrenoveringen på Dalheimersgatan 2, 4 och 6

slutfördes.

2022 har fönsterrenoveringen på Raketgatan 1 och Daniel Petterssons gata 3 genomförts.

2023 renoverades takkupor på Raketgatan 11 och 13. Aikido-lokalen rustades upp. Asfaltering och återställning av vägar och gångbanor har gjorts av kommunen efter ett arbete.

2024 renovering av fönster, ventilation och rökgångar på Raketgatan 3. Reparation av festlokal. 2 hyresrätter säljs.

Fasadrenovering har utförts på Dalheimersgatan 3. Renovering av fönster har utförts på Raketgatan 5. Projektet fasadrenovering på Dalheimersgatan 5 har också utförts.

2025 renoverades fönster på Raketgatan 7 och renovering av ventilation och rökgångar på Raketgatan 5, 7 och 9 utfördes.

I dagsläget pågår fasadrenovering på Dalheimersgatan 1.

Arbetet beräknas vara färdigställt till årsskiftet.

I september/oktober startar ett projekt med att upprusta Guldhedsgården där de första stegen blir att renovera samlingslokalen och köket, så att lokalen kan hyras ut och användas av föreningens medlemmar. Projektet förväntas färdigställas under hösten.

Föreningen planerar att utföra relining av bottenplattor i hela föreningen. Första delen av relining av föreningens avloppsrör är upphandlad och uppdelat i fem etapper. Den första etappen planeras att påbörjas vid årsskiftet 2025/2026.

Föreningen följer sin underhållsplan.

I föreningen finns 27 garageplatser som kan hyras till en kostnad om ca 1 215 kr/månad. Det finns också 4 stycken laddparkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om ca 825 kr/månad där kostnad för elförbrukning även tillkommer. I dagsläget är det kö till samtliga garage- och parkeringsplatser och parkeringsavgifterna gäller per datum 2025-05-10 med reservation för höjningar.

Föreningen har 5 parkeringsplatser med laddstolpar vid Guldhedsgården som är tillgängliga för alla medlemmar och ingår i en så kallad "laddpool" där var och en betalar sin egen förbrukning.

Boendeparkering på gatan gäller. För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad www.goteborg.se.

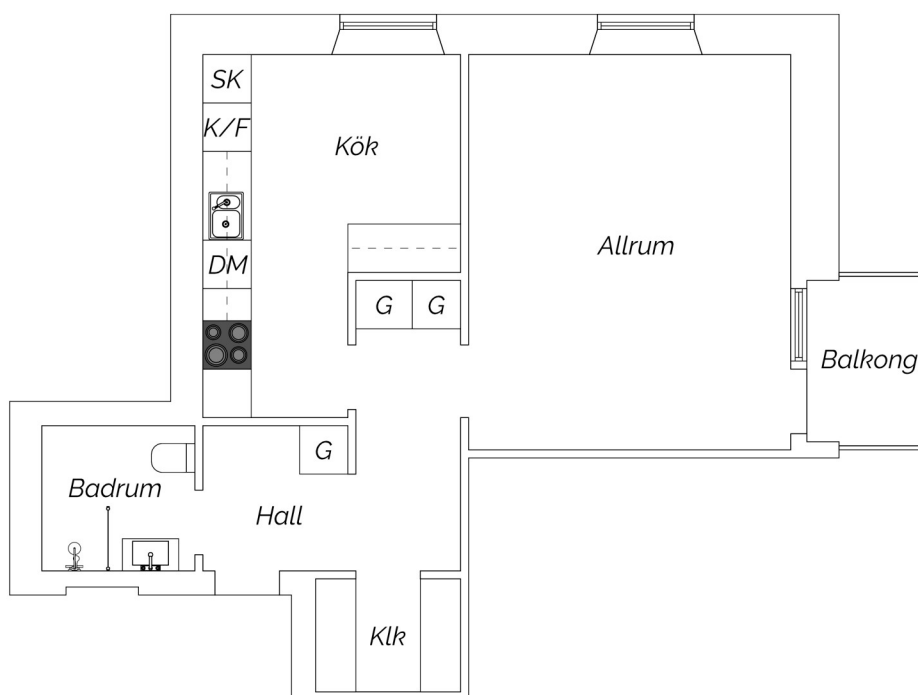
I området finns besöksparkering.

Föreningen är ansluten till TV, bredband och telefoni via Ownit.

PARKERING:

TV OCH BREDBAND:

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Det kostar
inget att
jämföra

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 (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 mail@erikolsson.se