SKEPPAREGÅNGEN 28

NYA MASTHUGGET




HOTEL DRAKEN

NYA MASTHUGGET

Ljus och välplanerad trea med inglasad balkong.

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Härlig utsikt
Markis med automatstyrning
Stora fönsterpartier med fint ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL SKEPPAREGÅNGEN 28

Välkommen till en trivsam och välplanerad bostad med ett fint läge och en härlig utsikt över staden. Lägenheten har en härlig genomgångskänsla med fint ljusinsläpp från flera väderstreck. Här erbjuds en trevlig utsikt över staden samtidigt som bostaden ligger bekvämt på markplan tack vare byggnadens suterrängläge, vilket ger en praktisk och lättillgänglig boendemiljö.
Den inglasade balkongen i soligt västerläge blir en naturlig förlängning av bostaden med utsikt över den välskötta och rofylld innergården.
Bostaden erbjuder väl tilltagna sovrum och förvaringsmöjligheterna är generösa. Som ett extra plus finns även en separat tvättavdelning som underlättar vardagen och ger bostaden ytterligare funktionalitet.
Här bor du i en stabil och välskött förening med många bekvämligheter, såsom varmgarage, gästlägenhet, gym, festlokal samt gemensamma utrymmen med pingis, biljard och bastu. De bilfria och grönskande innergårdarna skapar en trivsam miljö för både lek och sociala tillställningar.
Läget är mycket attraktivt med närhet till grönområden, service och ett levande restaurang och caféliv.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Damon Kavousi

076-865 54 69
damon.kavousi@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Skepparegången 28, 413 18 GÖTEBORG
STORLEK:	93,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	6 050 kr/mån avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 169 kr/år (el: 4 300 kr/år, försäkring: 1 869 kr/år) Angiven kostnad är ett uppskattat schablonvärde. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	145
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,00104 %, andel av årsavgift 0,1067 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	24 179 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:	3 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Masthugget














HOTEL DRAKEN




















FOLKETS HUS

RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med praktiskt laminatgolv och ljusa, vita tapeter. Här finns gott om förvaring i form av fyra rymliga garderober.

KÖK
Stilrent och inbjudande kök med laminatgolv och ljusa väggar. Den vita köksinredningen ger ett modernt och tidlöst uttryck och kombineras med både rostfri arbetsbänk och praktiska laminatbänkar som erbjuder goda arbetsytor för matlagning. Som stänkskydd finns dansk sjösten.

VARDAGSRUM
Vardagsrummet är rymligt och har stora fönster som släpper in mycket dagsljus samt ger utsikt över staden. Väggarna är klädda med vitmålade tapeter och på golvet ligger parkett.
Planlösningen ger en lättmöblerad yta som kan anpassas för både vardagsbruk och umgänge.

SOVRUM 1
Sovrum med läge mot innergården. Rummet har vitmålade väggar och parkettgolv. Ett större fönster släpper in dagsljus och ger utsikt mot gården. Rummet lämpar sig för säng och enklare möblering.

SOVRUM 2
Sovrum med vit tapet och parkettgolv. Rummet har förvaringsmöjligheter i form av fyra garderober med tre skjutdörrar, varav några är spegelförsedda. Fönstret ger dagsljusinsläpp och utsikt över stan.

BADRUM 1
Badrum som är renoverat i en neutral och tidlös stil. Golvet är belagt med klinker och väggarna är helkaklade i vitt. Utrymmet rymmer badkar samt handdukstork. Rummet har plats för badrumsmöbler och förvaring efter behov.
Kombinationen av kaklade väggar och klinkergolv gör ytorna lättskötta och anpassade för våtrum.

BADRUM 2
Smidigt badrum med klinkergolv och väggar klädda i vitt kakel som ger en ljus och fräsch känsla. Här finns dusch, vilket gör badrummet till ett funktionellt komplement till bostadens större badrum.

GROVKÖK
Grovkök med vitmålade väggar och klinkergolv. I rummet finns tvättmaskin och torktumlare samt en rostfri arbetsbänk som kan användas som arbetsyta. Förvaring finns i fyra väggskåp och ett klädskåp. Rummet är anpassat för tvätt och enklare förvaring.

BALKONG
Inglasad balkong med klinkergolv. Balkongen är utrustad med plisségardiner som gör det möjligt att reglera ljusinsläpp och insyn.
Balkongen har västerläge, vilket innebär eftermiddags och kvällssol. Ytan ger plats för utemöbler efter behov.

RENOVERINGAR
2012 Badrum helrenovering.
2014 Sovrum helrenovering. Byte till säkerhetsdörr.
2017 Markis med automatstyrning, balkonginglasning med plisségardiner, klinker på balkonggolv.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Masthugget
BYGGÅR:	1968
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	1 177
VARAV HYRESRÄTTER:	19
ANTAL LOKALER:	66
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-01-13
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	94 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Masthugget. 7 av lägenheterna är studentbostäder som upplåts med hyresrätt. Det finns även 62 hyresrättslokaler och 4 föreningslokaler. Till föreningen hör adresserna Andra Långgatan 44-48, Fjällgatan 11-29, Fyrmästaregången 2 -20, Klamparegatan 3-17, Klingners plats, Klostergången 1-15, Mattssonsliden 2-28, Masthuggsliden 1-9 och 8-22, Masthuggsterrassen 4-14 och 7-9, Rangströmsliden 1-7, Repslagaregatan 4-6, Skepparegången 2-30, Vaktmästaregången 1-13 och 2-18. Moderna tvättstugor finns på Mattsonsliden 6, Skepparegången 12 och 20, Klamparegatan 9 och 11, Rangströmsliden 5, Fyrmästaregången 10 och 14, Masthuggsliden 16 och 18, Klostergången 1 och 7, Vaktmästaregången 1, 7 och 14. Tomträttsavgälden för föreningens mark är under förhandling med Göteborgs kommun. Ingen ny avgäld är fastställd i nuläget. Föreningen har tidigare informerat om att frågan bedöms kunna klargöras under första halvan av 2026. När avgälden fastställs kan detta komma att påverka föreningens ekonomi. I föreningen finns även två stora fest- och samlingslokaler med komplett kök att hyra för medlemmar, två gästlägenheter, motionsrum, bastu, lokal för bordtennis, biljard och dart, hobbyrum (vävstuga), målerilokal, biltvätt, bra källsortering samt låsta cykelförråd. Det finns också ett samlingsrum för medlemmar samt ett bemannat kontor där man få hjälp vid behov. I föreningen finns ett flertal bilfria grönskande innergårdar med utemöbler, grillar och lekplatser. Föreningen har egen personal som sköter om föreningen, där ingår det bland annat en egen trädgårdsmästare samt gårdsombud till samtliga gårdar. 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. 2025-11-24.

RENOVERINGAR:

2010-2011 renoverades samtliga tvättstugor.
2011 byggdes två nya gästlägenheter. Garageportar fick slussdörrar.
2015 nyproducerades två nya byggnader innehållande tio lägenheter på Masthuggsterrassen 7 + 10.
2017 avslutades den omfattande renoveringen av fasader, entréer, fönster och balkonger som påbörjades 2012.
2020 ombyggnad av tvättstugan på Klamparegatan 11.
Renoveringen av trapphusen på Skepparegången 2-8, 12, 14, 20, 24-30, Klostergången 1-5 och 7 är klar. Föreningen har installerat och driftsatt 32 laddningsenheter för elbilar i Andra Långgatans garage.
2021 byggdes tvättstugan på Klamparegatan 9 om. I Fjällgatans garage har 25 platser försetts med laddningsenheter för elbilar. En lokal på Skepparegången 24 har byggts om till 6 bostadsrättslägenheter. Renovering av dagvattenledningar har genomförts på Andra Långgatan.
2022 påbörjades underhåll av vattenledningar i lägenheten samt avloppsrenovering, detta beräknas vara klart under 2023.
2023 genomfördes takomläggning, byte av avstängningsventiler till tappvatten samt utbyte av ledningar för varmvattencirkulation (VVC). En lokal på Andra Långgatan totalrenoverades, och avloppsrenovering utfördes på Mattssonsliden 2–6, Masthuggsterrassen 12–14 och Andra Långgatan 48. Arbetet med avloppsrenovering av badrum och tillhörande stammar är slutfört.
2024 Avloppsrenovering/relining på Klamparegatan 3-17 och Skepparegången 2-30 har startat och kommer att slutföras 2025. Under hösten installerades nya fjärrvärmecentraler i tre av de femton undercentralerna. Resterande tak lades om. Takytorna har förberetts för installation av solceller. Flera lokaler har byggts om under 2024 för inflytt 2024 och 2025.
2025 avloppsrenovering etapp fyra. Fyrmästaregången och Masthuggsliden renoveras parallellt. Etapp fem startar sent 2025.
Ombyggnad av elserviser och ställverk fortsätter.
Ombyggnad av vandrarhem: Fjorton lägenheter klara vid årsskiftet 2025 till 2026
Laddplatser: Första platserna klara
Fjärrvärmecentraler: Fortsatt utbyte av elva centraler
Flera nya projekt som IMD-el, ventilationsåtgärder och solceller kommer installeras under 2026, vilket förhoppningsvis kommer motverka höjningar av bla elpriser. Relining förväntar bli klart under 2027.

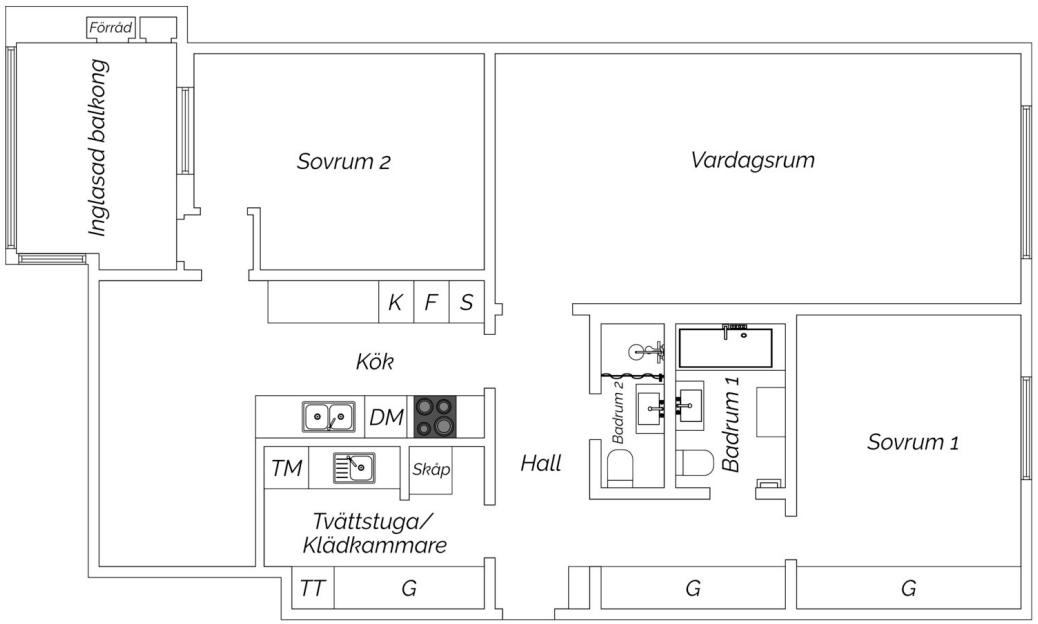
PARKERING:

I föreningen finns 5 parkeringsgarage om totalt 1 488 uppvärmda garageplatser för bil och 79 garageplatser för MC. Garagen är belägna på Andra Långgatan 44-48, Fjällgatan 17, Kjellmansgatan 28, Klamparegatan 3 samt Repslagaregatan 2 och nås från respektive port.
Garageplats för bil kan hyras till en kostnad om ca 725 kr/månad och garageplats med extra säkerhet kostar ca 900 kr/månad. Garageplats med laddstolpe för elbil kan hyras till en kostnad om ca 845 kr/månad exkl. elkostnad. Föreningen förfogar dessutom över 19 parkeringsplatser utomhus. Plats kan hyras till en kostnad om ca 600 kr/månad. Öppen garageplats för MC kostar ca 350 kr/månad och MC-plats med extra säkerhet ca 450 kr/månad. I dagsläget är det kö till samtliga platser. Det finns också besöksparkering i garage samt på gatuparkering. Boende i föreningen kan ansöka om tillstånd för boendeparkering hos Göteborgs Stad. Du kan även gå in på Göteborgs Stads hemsida och få mer information samt beställa ansökningshandlingar där: www.goteborg.se.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV via Tele2 och Internet via iTUX.
iTUX är kommunikationsoperatör. Olika tjänsteleverantörer i iTUX-portalen erbjuder bredband, TV och telefoni i bredbandsnätet.

PLANRITNING



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 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

Hovås Allé 17 43653 Hovås mail@erikolsson.se