

VIRGINSGATAN 30

KÅLLTORP



*Erik Olsson*



KÅLLTORP

Underbar trea med  
hög  
nyproduktionsstan-  
dard och stor  
uteplats med  
kvällssol!

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

BOSTADENS BÄSTA



---

Gedigen uteplats med eftermiddags/kvällssol  
Hög nyproduktionsstandard  
Kvalitetskök från Vedum  
Vackra parkettgolv

# VÄLKOMMEN TILL VIRGINSGATAN 30

Nu kan vi stolt presentera denna smakfulla trea med magisk uteplats med eftermiddagssol. Hemmet har generösa fönster som släpper in rikligt med naturligt ljus och möter en noggrant utvald interiör av hög kvalitet. Här får ni en öppen planlösning med stora sociala ytor och en väl tilltagen uteplats som tack vare läget bjuder på sol under de attraktiva kvällstimmar. Lägenhetens ytor är smart planerade med två fina sovrum och rymligt badrum med tvättmaskin och torktumlare. Huset nyproducerades med inflytt under 2021 så här får ni ett hem som fortfarande är i nyskick! Här bor ni i en väl omhändertagen förening med en härlig innergård där det finns gemensamma pallkragar med grönsaker och färska örter, pergola, sandlåda och parkeringsplatser med laddboxar. Under sommaren anordnas ett årligt sommarmingel och medlemskap i bilpool ingår för alla medlemmar. Ett lugnt område med bara ett par minuter till Härlanda tjärn med Delsjön, Skatås motionsområde och badplatser i anslutning. Hjärtligt välkomna på visning!

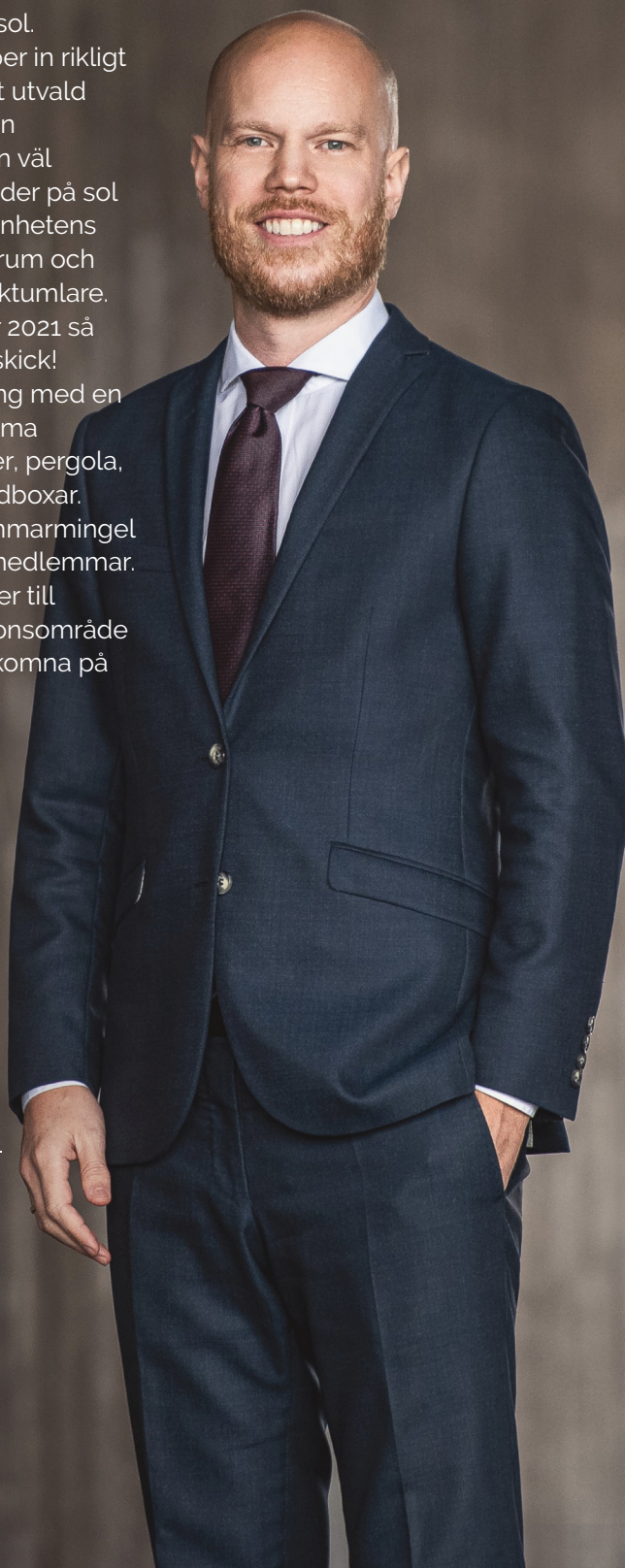


ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Roland Jiremo*

073-373 89 55  
roland.jiremo@erikolsson.se

*Erik Olsson*



# BOSTADEN

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ADRESS:</b>               | Virginsgatan 30, 41654 Göteborg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>STORLEK:</b>              | 69 kvm (föreningens information)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ANTAL RUM:</b>            | 3 rum och kök                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>OBJEKTYP:</b>             | Lägenhet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>UPPLÅTELSEFORM:</b>       | Bostadsrätt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>PRIS:</b>                 | 4 750 000 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>MÅNADSAVGIFT:</b>         | 4 081 kr/mån<br>I avgiften ingår värme. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer för Telia Triple Play med TV, Internet och Ip-telefoni om 170 kr/mån. Det ingår också medlemskap i bilpool (M-mobility). Kostnaden för varm- och kallvatten mäts individuellt och tillkommer som obligatoriskt tillägg.                                                                                 |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>      | ca 12 489 kr/år (el: 7 200 kr/år, va: 3 324 kr/år, försäkring: 1 965 kr/år)<br>Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.                                                                                                                                                                           |
| <b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b> | 31102                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>LÄGENHETSNR SKV:</b>      | 1102                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>ANDELSTAL:</b>            | Andel i förening 1,51389 %, andel av årsavgift 1,51389 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>BOSTADENS INDIREKTA</b>   | 638 588 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>NETTOSKULDSÄTTNING:</b>   | 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. |
| <b>PANTSÄTTNING:</b>         | 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.                                                                                                                                                                                                                |
| <b>VÅNING:</b>               | 1 av 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>HISS:</b>                 | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>FÖRENING:</b>             | Brf Grönskan i Kålltorp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>NUVARANDE ÄGARE:</b>      | Johanna Axelsson, Marcus Axelsson                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TILLTRÄDE:</b>            | Enligt överenskommelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |













**HALL**

Parkettgolv och målade väggar. Förvaring i fyra garderober.

**KÖK**

Parkettgolv och målade väggar. Grå köksinredning från Vedum och ovan arbetsbänken i vit sten sitter ett stänkskydd i samma utförande. Här finns kyl och frys i fullhöjd, induktionshäll, inbyggd ugn, köksfläkt, inbyggd mikro samt diskmaskin. Matplats för ca 4 personer. Öppen planlösning mot vardagsrum.

**VARDAGSRUM**

Parkettgolv och målade väggar. Plats för soffa och tillhörande möblemang. Utgång till bostadens uteplats. Öppen planlösning mot köket.

**SOVRUM 1**

Parkettgolv och målade väggar. Plats för säng och tillhörande möblemang. Förvaring i en klädkammare.

**SOVRUM 2**

Parkettgolv och målade väggar. Plats för säng och tillhörande möblemang.

**BADRUM**

Klinkergolv med golvvärme och helkaklade väggar. Här finns WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch, handdukstork, tvättmaskin och torktumlare. Praktisk arbetsbänk med överskåp för förvaring.

**FÖRRÅD**

Till bostaden hör ett källarförråd.

**UTEPLATS**

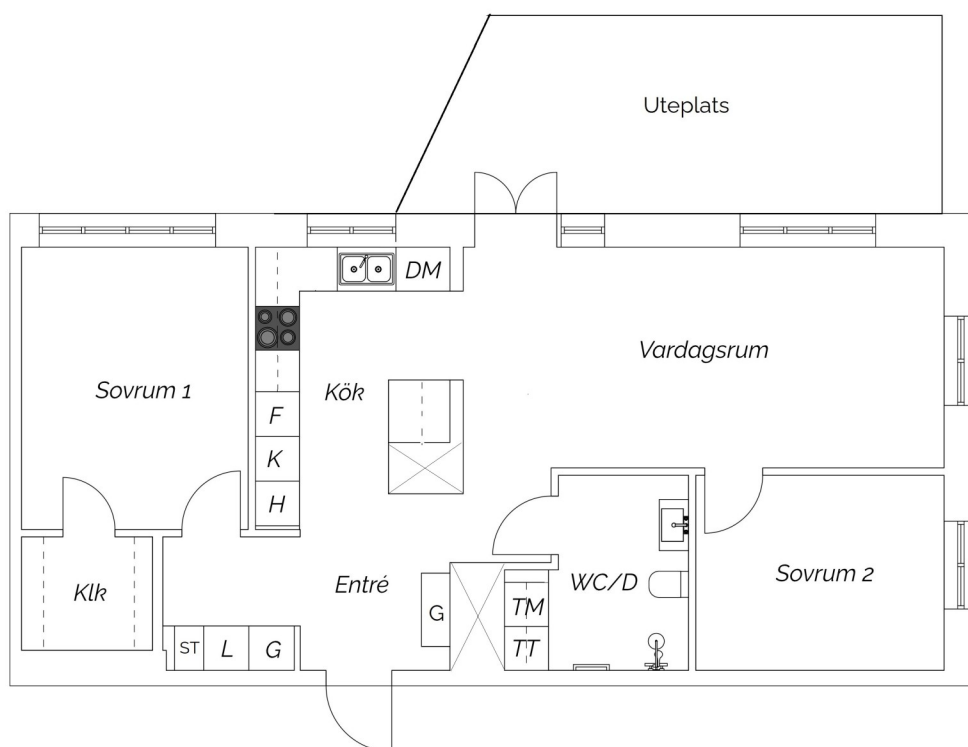
Uteplatsen upplåts med bostadsrätten.





|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FÖRENING:</b>              | Brf Grönskan i Kålltorp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>BYGGÅR:</b>                | 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>ÄKTA FÖRENING:</b>         | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ÄGER MARKEN:</b>           | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>UPPVÄRMNING:</b>           | Fjärrvärme och värmepump-frånluft (el)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>ANTAL LÄGENHETER:</b>      | 67                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>     | ca 1 433 kr (betalas av köparen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>   | ca 573 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ENERGIDEKLARATION:</b>     | Utförd 2021-01-18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ENERGIKLASS:</b>           | C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ENERGIPRESTANDA:</b>       | 64 (kWh/kvm och år)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b> | <p>Brf Grönskan i Kålltorp har köpt fastigheten. Till föreningen hör adresserna: Virginsgatan 30-36.</p> <p>Föreningen har en innergård med bänkar, pallkragar, sandlåda och pergola för medlemmarna att nyttja. Det finns också gemensamt cykelrum, barnvagnsrum samt miljörum med sopsortering.</p> <p>Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då alla lägenheter är utrustade med egen tvättutrustning.</p> <p>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 2024-09-06</p> |
| <b>RENOVERINGAR:</b>          | Nyproduktion med inflytt under februari 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>PARKERING:</b>             | <p>Föreningen har 27 garageplatser inomhus samt 11 parkeringsplatser samt två utomhus som är upplåtna till Volvo on-demand. Garageplatserna kostar ca 1 150 kr/mån och p-platserna kostar ca 840 kr/mån att hyra. Samtliga platser är utrustade med laddboxar. I dagsläget är det kö till samtliga platser.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>TV OCH BREDBAND:</b>       | Föreningen har tecknat kollektivt avtal för TV och bredband med Telia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

# PLANRITNING



*Erik Olsson*

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



*Erik Olsson*

Vår styrka  
sitter i  
detaljerna

## 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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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](http://www.skatteverket.se).

## BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäkla-

ren 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 marknadsförelsen. 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 M.M.

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

## VIKTIG INFORMATION

---

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 BOSTADSRÄTTEN 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](http://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.

#### **Hemnet AB**

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

#### **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. Mäklarfirmen erhåller

en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

#### **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. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

#### **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*

---

Engelbrektsgatan 71 41252 Göteborg 031-722 40 00 mail@erikolsson.se