FREDRIKSDAL

EBBE LIEBERATHSGATAN 16C




Fermob

FREDRIKSDAL

Ljus och öppen tvåa med generös takhöjd och balkong i söderläge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Balkong i söderläge
Högt läge på våning 5
Generös takhöjd på ca 2.9 m
Öppen planlösning

VÄLKOMMEN TILL EBBE LIEBERATHSGATAN 16C

På femte våningen (vån 4 i hissen) i ett modernt hus från 2019 finner ni denna ljusa och välplanerade tvåa med genomgående fina ytskikt och en öppen planlösning mellan kök och vardagsrum. Här erbjuds ett hem med härlig rymd tack vare den generösa takhöjden på ca 2.9 m i de sociala delarna. Från vardagsrummet nås den rymliga balkongen i soligt söderläge, där solen kan avnjutas under stora delar av dagen. Det höga läget bidrar dessutom till ett insynsskyddat boende och härlig utsikt. Köket är stilrent inrett med ljusa luckor, mörk bänkskiva och goda arbetsytor. Sovrummet är rofyllt och badrummet helkaklat med egen tvättmaskin. Lägenheten erbjuder ett bekvämt boende med hiss hela vägen upp från markplan. Inflytt är flexibelt, går att lösa snabbt om så önskas.

Välskött förening med flera uppskattade gemensamma bekvämligheter. Här finns bland annat en gemensam takterrass med storbildsskärm samt garage i huset med laddplatser. Fastigheten är Svanenmärkt, vilket kan ge möjlighet till så kallat grönt bolån hos vissa banker.

Här bor du i ett attraktivt område med närhet till grönområden, mataffärer, gym och utmärkta kommunikationer.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sofia Josefsson

076-899 02 78
sofia.josefsson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Ebbe Lieberathsgatan 16C, 412 84 Göteborg
STORLEK:	53,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 980 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 186 kr/mån I avgiften ingår värme, kallvatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer för TV/bredband/telefoni om 150 kr/mån samt tillägg för avgift 2 (250) om 836 kr/mån. Kostnad för hushållsel och uppvärmning av varmvatten tillkommer och debiteras enligt enskild förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 11 699 kr/år (el: 6 402 kr/år, va: 2 753 kr/år, försäkring: 2 544 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	15010
LÄGENHETSNR SKV:	1421
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,417 %, andel av årsavgift 0,42 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	686 643 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-11-03. 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 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	BRF Södra Fredriksdal
NUVARANDE ÄGARE:	Annika Nilsson, Ulf Eliasson, William Eliasson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med ljusa väggar och grått klinkergolv. Här finns plats för avhängning och förvaring.

KÖK/ VARDAGSRUM
Öppen och social planlösning där kök och vardagsrum samspelar på ett fint sätt. Köket från Marbodal har stilrena släta, ljusa luckor, grå bänkskiva och grått stänkskydd. Här finns gott om arbetsytor och förvaring samt utrustning i form av induktionshäll, ugn, fläkt, inbyggd mikro, integrerad kyl/frys och integrerad diskmaskin. Den öppna planlösningen ger plats för både matbord och en generös soffgrupp. Stora fönsterpartier bidrar med fint ljusinsläpp och den generösa takhöjden skapar en härlig rymd. Från vardagsrummet nås den rymliga balkongen i söderläge.

SOVRUM
Rofyllt sovrum med parkettgolv, ljusa väggar och ett stort fönster som ger ett fint ljusinsläpp. Här finns plats för dubbelsäng och tillhörande sängmöbler samt förvaring i garderobsvägg.

BADRUM
Helkaklat badrum med vita väggar och grått klinkergolv. Här finns WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch med duschväggar samt tvättmaskin (kombi). Praktiskt och funktionellt med goda förvaringsmöjligheter.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd.




LE MANS


BOSCH
BOSCH
BOSCH


GÖTEBORG
SWEDEN
ERIKSBERGSKRANEN


Tarkett
CASTELLUM










SIEMENS

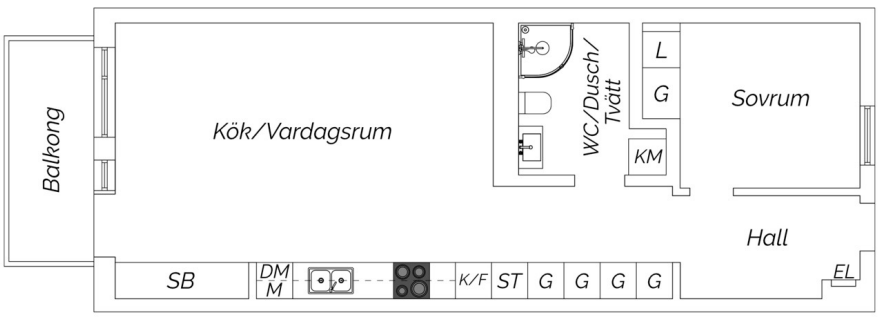


FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	BRF Södra Fredriksdal
BYGGÅR:	2019
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	256
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-02-04
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	69 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Södra Fredriksdal köpte fastigheten 2016 och föreningen registrerades 2014. Till föreningen hör adresserna Ebbe Lieberathsgatan 16 A-C (bostäder) samt Varbergsgatan 1 (garage). Föreningen har gemensam tvättstuga samt cykelverkstad på innergården. Varje lägenhet har även sin egen tvättutrustning. Gemensam innergård mellan husen med sittbänkar. Föreningen har två gemensamma och bokningsbara takterrasser. En terass med lounge och TV samt en terass med matplats och pentry. I föreningen finns lägenheter som valt att göra kapitaltillskott vid upplåtelsen, se föreningens stadgar för mer info. Man behöver inte teckna ett eget elabonnemang utan föreningen har ett gemensamt. Samtliga lägenheter har säkerhetsdörrar från Swedoor vilket ofta ger en rabatt på hemförsäkringen. Informationen om föreningen är tagen från styrelsen, föreningens hemsida, 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 2026-09-17.
RENOVERINGAR:	Fastigheten färdigställdes 2019. 2020 utfördes garantibesiktning. 2024 genomfördes en underhållsspolning av stammarna i föreningen. 2024 genomfördes omfattande underhållsarbete av hissen i 16C-trapphuset. 2025 genomfördes OVK av ventilationssystemet, vilket ska göras var tredje år. 2026 Utredning fukt i sopsugsutrymme (installerade avfuktare). Delvis underhållsspolning. Underhållsplanen uppdaterades i mars 2026, kommande underhållsarbeten: 2027 Byte av vissa mjukfogar

	2027 Dammbindning betonggolv garage 2028 Dammbindning övriga betonggolv
PARKERING:	I föreningen finns det 89 uthyrningsbara garageplatser som kostar 1400 kr/månad. Av dessa är 26 stycken elplatser och kostar ytterligare 100 kr/månad i hyra (förbrukad el debiteras utöver hyran). Boxarna är utrustade med Typ 2 uttag (ej kabel) och avger 3,7 kW. Utöver detta finns två platser med extra plats för rörelsehindrade. Dessutom finns det fyra stycken MC-platser som kostar 400 kr/månad. I dagsläget (sep 2026) är beläggningen i garaget full och kö är upprättad.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till digital-TV, bredband 250/250 och IP-telefoni via Bahnhof.

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