NORRA GULDHEDEN

LÖVSKOGSGATAN 11A





NORRA GULDHEDEN

Etta i 40-talshus med sydvästlig balkong mot grönska!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Högst upp i huset
Balkong i sydvästläge
Ljusinsläpp från motsatta håll
Badrum med badkar & fönster

VÄLKOMMEN TILL LÖVSKOGSGATAN 11A

Charmig lägenhet med idylliskt läge i Norra Guldheden! Hemmet är beläget högst upp i huset med genomgående planlösning, fint ljusflöde och en balkong som omgivs av grönska. Stora fönsterpartier med djupa nischer i sten, 40-talscharm och bra förvaring i inbyggda garderobsutrymmen erbjuds även i detta hem. Trivsamt kök med plats för matbord och ett fint badrum med både badkar och härligt fönster. Föreningen har en stor, grönskande innergård med grillplats och lekplats. Bli en del av en stabil förening med god ekonomi och populära gemensamhetslokaler såsom bland annat gym och hobbylokal. Här bor ni med gångavstånd 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 som med enkelhet tar er runt i Göteborg. Norra Guldheden är ett pittoreskt och charmigt område där ni bor lugnt med ljuvlig utsikt över staden.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Monika Lagerlöf

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Lövskogsgatan 11A, 413 20 Göteborg
STORLEK:	34,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	2 855 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Obligatoriska tillägg om 13 kr/mån för elmätartjänst samt 145 kr/mån för fibertjänster i form av 1000/1000 bredband, telefoni samt 18 tv-kanaler tillkommer. Kostnad för hushållsel tillkommer efter individuell mätning och debitering.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 392 kr/år (el: 1 680 kr/år, försäkring: 2 712 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	164
LÄGENHETSNR SKV:	1302
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,37393 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	87 121 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 inte pantsatt
VÅNING:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Bostadsrättsförening Guldlänken i Göteborg
NUVARANDE ÄGARE:	Clara Andersson


Electrolux


FIKA




VÅR
KOKBOK
NORSTEDTS
70




FRANCE
Kaffe






Gäster



RUMSBESKRIVNING

HALL
Ekparkett och målade väggar. Här finns förvaring i en inbyggd garderob samt plats för avhängning av ytterkläder.

KÖK
Laminatgolv och målade väggar. Köksinredning i vitt med köksbänk i trä/rostfritt stål och vitt kakel som stänkskydd. Den maskinella utrustningen består av kombinerad kyl/frys, spis med ugn, bänkdiskmaskin och köksfläkt. Plats för matbord med cirka två sittplatser.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och målade väggar. Plats för soffgrupp med tillhörande möblemang och säng. Förvaringsmöjlighet finns i inbyggd garderob. Härifrån nås lägenhetens balkong i sydvästläge.

BADRUM
Klinkergolv och kaklade väggar. Badrummet är inrett med WC, handfat, spegel samt badkar. Frostat fönster ger god ventilation och ett naturligt ljusinsläpp.

RENOVERINGAR
2025 Ny trätrall på balkongen.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett vindsförråd samt ett källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Bostadsrättsförening Guldlänken i Göteborg
BYGGÅR:	1946
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	173
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-09-25
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	125 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättsförening Guldlänken köpte fastigheten 1946. Det finns 2 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna Ängemarken 1-11, Lövskogsgatan 3-11 samt Fricksgatan 2-4 och Vidapelsgatan 3 A-D. Förvärvaren skall vara medlem i HSB innan den kan godkännas ett medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det tillkommer en medlemsavgift till HSB om 825 kronor för köparen. Är det två köpare så betalar den ena 825 kronor och den andra 525 kronor. Andelsavgiften om 500 kr/person och återbetalas vid utträde. Solcellspaneler genererar el till föreningen. Det finns fyra tvättstugor inom föreningen. Varje lägenhet är hänvisad till sin speciella tvättstuga. I varje tvättutrymme finns två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum samt ett mangelrum. Det finns även mattvätt. I föreningen finns träningslokal, pingisrum, hobbyrum samt cykelrum. På Ängemarken 5 finns även ett övernattningsrum som kan hyras av föreningens medlemmar (för tillfället stängt). Mysiga grönskande innergårdar med plats för grillning. Det finns möjlighet att vara med i en odlarförening för den intresserade. 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 2026-09-29.
RENOVERINGAR:	1984 tilläggsisolerades fasader i samband med ROT-renovering. 1984-85 utfördes stambyte av V/A ledningar i kök och badrum. Samma period byttes el-stigare. 2009 målades skorstenar och portar renoverades. 2010 målades trappuppgångar om, värmekulvertar byttes och injustering av värmen gjordes. Samma år byttes radiatorventiler och termostater i samtliga lägenheter.

2012 byttes samtliga lås ut till de allmänna utrymmena.
2013 genomfördes en OVK-besiktning av ventilationen, lekplats fräschades upp och spolning/slamsugning av dagvattenbrunnar utfördes. Samma år dränerades gräsmattan på baksidan av Fricksgatan 4.
2013/2014 byggdes affärslokaler om till 4 nya lägenheter; Vildapelsgatan 3 A-D och dessa lägenheter fick i samband med ombyggnationen nya rör.
2015-2017 utfördes trapphusrenoveringar löpande. Besiktning gjordes 2017.
2016 genomfördes stambyte av avloppsstammar på bottenplan i en av fastigheterna. Det utfördes även ett markprojekt, där en stödmur längs Lövskogsgatan ersattes mot en ny och dagvattenledningar längs samma sträcka byttes ut.
2017 utfördes relining i bottenplatta på Ängemarken 7 samt 9 och en grillplats med tillhörande plantering anlades mellan fastigheterna på Ängemarken och Lövskogsgatan. I samband med detta skapades även nya rabatter längs med Ängemarken 1-5.
2018 renoverades trapporna.
2019 utfördes relining av horisontella avloppsstammar på Ängemarken 1-5 och 11 samt Lövskogsgatan 11.
2020 yttre skalskydd år bytt och alla huskroppar har nytt taggsystem och nya porttelefoner som är kopplade till mobiltelefonerna.
2021 fortsatt arbete med relining i horisontella stammar samt målning och ny belysning i källarna. Samma år byttes även porttelefonsystem ut mot taggar istället för nycklar.
2022 installerades IMD-el i samtliga lägenheter. Solpaneler sattes upp på taket.
2023 färdigställdes föreningens nya träningsrum, närvarostyrd belysning installerades i trapphus samt i källare och solceller driftsattes i mars månad.
2025 renoverades övernattningsrummet.
2026 slutfördes arbetet med relining av vertikala avloppsstammar.
Föreningen planerar att renovera balkonger under 2026. I vilken omfattning är i dagsläget oklart.
Inga fler större underhållsarbeten är planerade under året.
Föreningen arbetar med underhåll enligt föreningens underhållsplan som uppdateras löpande. Balkonger ligger inom de närmsta 10 åren, föreningen genomför utredningar för att se när detta behöver utföras och i vilken omfattning.

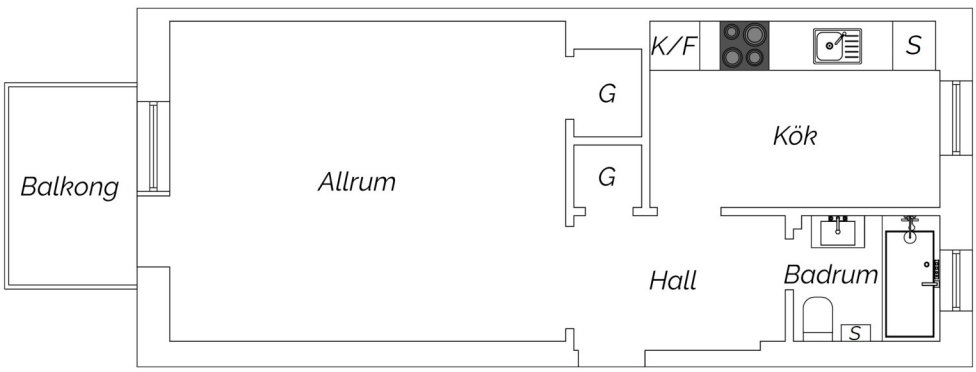
PARKERING:

För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad. Du kan gå in på Göteborgs Stads

hemsida och få mer information samt beställa ansökningshandlingar där: www.goteborg.se.
Vid Geovetarcentrun finns ett stort parkeringshus som tillhör SBB med totalt cirka 140 + 80 platser.
Gästparkering med automater finns mitt emot Ängemarken 9 vid Geovetarcentrum, i korsningen Fricksgatan och Lövskogsgatan längs gatan vid Guldhedstorget.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till TV, telefoni och bredband via Telenor.

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 mail@erikolsson.se