STRÖMMENSBERG

# FRÖDINGSGATAN 8G




Erik Olsson


HENRI MATISSE
GALERIE D'EXPOSITION
PAPIER DÉCOUPÉ

STRÖMMENSBERG

# Välplanerad etta med tidstypisk charm i populärt område!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Fin utsikt
Genomgående ljusinsläpp
Rymlig klädkammare
Välplanerade kvadratmeter

# VÄLKOMMEN TILL FRÖDINGSGATAN 8G

Med ett attraktivt läge i populära Strömmensberg erbjuds denna ovanligt rymliga och välplanerade etta med ett separat kök och ett generöst allrum. Här får du ett fint ljusinsläpp från två väderstreck som tillsammans med den generösa takhöjden skapar en luftig känsla. Den genomtänkta planlösningen erbjuder goda förvaringsmöjligheter och ytor som enkelt kan anpassas efter behov. Allrummet är lättmöblerat och erbjuder gott om plats för både säng, soffgrupp, skrivbord och övrigt möblemang. Det separata köket har bra arbetsytor och plats för en rymlig matgrupp, vilket ger bostaden en tydlig rumsindelning som är ovanlig för en etta. Här möts tidstypiska inslag och moderna detaljer i ett genomgående fint skick.
Bostaden är belägen i en stabil HSB-förening med låg belåning och tillgång till bland annat gästlägenhet och motionsrum. Läget är lugnt och trivsamt med närhet till Delsjön, Härlanda Tjärn och Skatås. Samtidigt finns Munkebäckstorget på bekvämt avstånd med service, restauranger och goda kommunikationer in till city.

Varmt välkommen att kontakta ansvarig mäklare Jazmine Ohgami för mer information!




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Jazmine Ohgami*

070-715 25 30
jazmine.ohgami@erikolsson.se

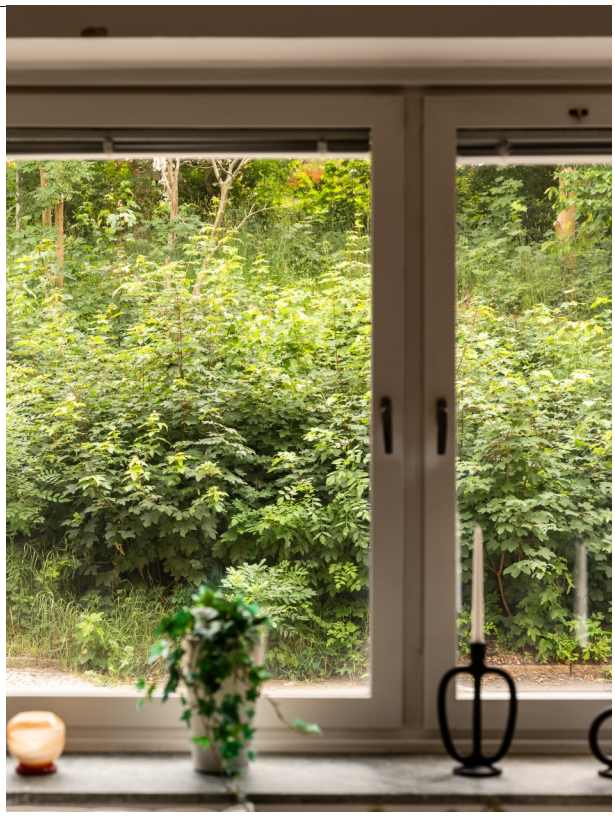
# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Frödingsgatan 8G, 416 72 Göteborg |
| **STORLEK:** | 39 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 1 rum och kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 2 979 kr/mån<br>I månadsavgiften ingår värme och vatten, kabel-TV grundutbud från Tele2. Obligatoriskt tillägg om 150 kr/mån för Halebop fiber bredband (1000/1000 Mbit/s) tillkommer. |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 3 000 kr/år (el: 1 200 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år)<br>Angiven kostnad är ett uppskattat schablonvärde. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt. |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 24 (1001) |
| **LÄGENHETSNR SKV:** | 1001 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 0,5553 %, andel av årsavgift 0,5553 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 67 622 kr<br>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 2026-04-22. 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:** | 1 av 4 |
| **HISS:** | Nej |
| **FÖRENING:** | HSB:s Bostadsrättsförening Faxefjäll i Göteborg |




HENRI MATISSE
GALERIE D'EXPOSITION

FRÖDINGSGATAN 8G






HENRI MATISSE


HENRI MATISSE








bauhaus
1919





# RUMSBESKRIVNING

**HALL**
Ljus linoleummatta och målade väggar i en ljusgrön nyans. En praktisk klädkammare erbjuder plats för avhängning och förvaring. Bostaden är utrustad med säkerhetsdörr.

**KÖK**
Ljus linoleummatta och vita väggar. Köksinredning i vitt med arbetsbänk i rostfritt stål. Ovan arbetsbänken sitter vitt kakel. Köket är utrustat med kombinerad kyl och frys, keramisk häll, ugn samt en fläkt från 2025. Här finns matplats för cirka 4 personer.

**ALLRUM**
Parkettgolv och vita väggar. Rummet erbjuder en flexibel möblering med plats för både soffgrupp, säng med tillhörande möbler och ett skrivbord. Fönstret ger ett fint ljusinsläpp.

**BADRUM**
Klinkergolv i en ljus kulör med golvvärme och helkaklade vita väggar med en blå detalj. Badrummet är utrustat med WC, handfat, spegel och badkar med dusch.

**FÖRRÅD**
Till bostaden hör ett vindsförråd samt källarförråd.

## FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | HSB:s Bostadsrättsförening Faxefjäll i Göteborg |
| **BYGGÅR:** | 1945 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Äger |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |
| **VENTILATION:** | F |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 143 |
| **VARAV HYRESRÄTTER:** | 1 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 470 kr (betalas av Säljare) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 588 kr |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2020-04-16 |
| **ENERGIKLASS:** | F |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 159 (kWh/kvm och år) |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | HSB:s Bostadsrättsförening Faxefjäll i Göteborg. Föreningen köpte fastigheten i samband med byggnationen 1944.<br>Föreningen bildades 1943. Till föreningen hör adresserna Frödingsgatan 8 A–H, Kransen 4 A–J.<br>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 i HSB är 500 kr/person och återbetalas vid utträde.<br>I föreningen finns två tvättstugor belägna på Frödingsgatan 8F samt Kransen 4B med sammanlagt åtta tvättmaskiner, fyra torktumlare, fyra torkrum och ett antal manglar. Vid varje tvätt-tillfälle har man tillgång till två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkrum. I föreningen finns även samlingslokal, två övernattningsrum, gym, cykelrum, barnvagnsrum samt hobbyrum.<br>Föreningen har flera grönskande uteplatser med trädgårdsmöbler och grill.<br>Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning.<br>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 2026-04-23. |
| **RENOVERINGAR:** | 1984-1985 genomfördes en ROT-renovering då samtliga V/A stammar i kök och badrum byttes.<br>1990 renoverades balkonger.<br>Under 1990-talet gjordes ny fasad.<br>2006 byttes en del stuprör ut i samband med tvättning av fasaden. Samma år byttes samtliga termostater ut för att spara energi. |

2007 gjordes en el-besiktning.
2008 byttes delar av fasaden ut. Samma år genomfördes en utredning av varmvattencirkulationen.
2009 byttes en pump ut för avhjälpning av varmvattencirkulationen.
2012 installerades en DUC (DataUnderCentral) i föreningen. Samma år byttes alla fläktar ut och övriga ventilationsåtgärder gjordes i samband med en OVK besiktning.
2012-2013 relining/utbyte av horisontella stammar i källarbjälklaget.
2013 införskaffades sju nya tvättmaskiner, tre nya torktumlare och två nya torkaggregat till torkrummen. Samma år utfördes balkongrenoveringar och garageportar installerades.
2016 utfördes ett takbyte samt att en solcellsanläggning installerats som försörjer fastigheten med el.
2018 breddades föreningen ut sin parkerings- och garageplatser. Föreningens övernattningsrum fräschades upp.
2020 gjordes markarbete samt utomhusmiljö (föreningens samtliga uteplatser rustades upp).
2022 skedde trapphusrenovering och byte till säkerhetsdörrar.
2023 installerades säkerhetsdörrar.  Renovering av två gästlägenheter.
2024 OVK. Utfördes takarbete.
2025 Under året byttes VVC-pumpen och befintliga ventiler justerades för att förbättra vattentemperaturen. OVK-besiktningen genomfördes utan större anmärkningar. Åtgärder mot skadedjur i källaren utfördes, bland annat genom rivning av aktivitetslokalen för att täta ingångar. Även utredning och uppföljning av en återkommande fuktskada på vinden har pågått Föreningen planerar att renovera och iordningställa den tidigare aktivitetslokalen till ett nytt gemensamt utrymme samt genomföra injustering av värme- och VVC-system under 2025–2026. Under 2028 planeras uppgradering av torkrumsutrustning och tvättmaskiner. Föreningen planerar även att se över fasadens skick och har budgeterat för ett eventuellt fasadbyte 2030. Ett planerat stambyte finns även upptaget för år 2035.

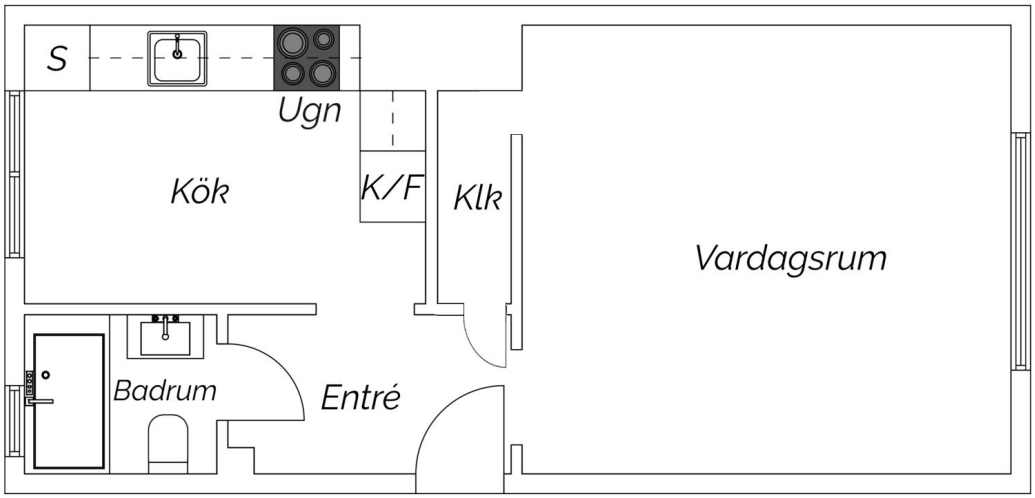
**PARKERING:**

I föreningen finns 35 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om ca 350 kr/månad. Föreningen förfogar även över 6 garageplatser där plats kan hyras till en kostnad om ca 900 kr/månad. I dagsläget är det kö till samtliga parkerings- och garageplatser. I närområdet råder fri parkering.

**TV OCH BREDBAND:**

Föreningen är ansluten till digital-TV via Tele2 och Telia samt bredband (fiber) via Tele2 och Telia Fiber.

# PLANRITNING




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


Erik Olsson
Anlita en lokal expert när du ska sälja din bostad

# 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