MAJORNA

KABELGATAN 30



Erik Olsson



MAJORNA

Generösa sällskapsytor och balkong med fri utsikt!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Solfylld balkong
Grönskande utsikt
Vacker fiskbensparkett
Harmoniska färgval

VÄLKOMMEN TILL KABELGATAN 30

Välkommen till en ljus och inbjudande bostad med genomgående harmoniska färgval och välplanerade ytor. Här erbjuds ett rymligt vardagsrum med plats för både soffgrupp och umgänge, två rogivande sovrum samt en trivsam balkong med grönskande utsikt. De stora fönsterpartierna ger ett fint ljusinsläpp och skapar en luftig känsla genom hela hemmet.
Bostaden är en del av HSB Gråberget, en stabil och välskött förening som erbjuder en trygg och välordnad boendemiljö för sina medlemmar. Föreningen förvaltar fastigheten med stor omsorg, vilket märks i de gemensamma utrymmena och den övergripande trivseln i huset. Att bo i en HSB-förening innebär en extra trygghet och en väl fungerande organisation.
Här bor du i ett av Göteborgs mest attraktiva och levande kvarter. Utanför porten väntar ett charmigt myller av personliga butiker, mysiga caféer och populära restauranger. Området erbjuder en perfekt balans mellan stadspuls och avkoppling med närhet till både utmärkt service och lummiga grönområden. Allt du behöver finns inom bekvämt gångavstånd, inklusive rofyllda promenadstråk i Slottsskogen.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Kevin Arnagård

070-919 89 17
kevin.arnagard@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Kabelgatan 30, 414 57 Göteborg
STORLEK:	74,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 990 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 631 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och digital-TV (grundutbud). Obligatoriskt tillägg om 100 kr/månad gällande bredband tillkommer. Föreningen har IMD-el. Endast den rörliga hushållselen tillkommer och debiteras enligt enskild förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 040 kr/år (el: 3 000 kr/år, försäkring: 2 040 kr/år) Angiven driftkostnad för elen är beräknad enligt säljarna och hemförsäkringen är beräknad enligt schablon. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	252
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,2363 %, andel av årsavgift 0,2363 %
INRE FOND:	6 744
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	401 493 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 2026-09-29. 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:	3 av 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Gråberget i Göteborg
NUVARANDE ÄGARE:	Joel Ighe, Sinead Kathleen Kane
TILLTRÄDE:	Direkt om så önskas








WHAT'S
THE BEST
THAT
COULD
HAPPEN











RUMSBESKRIVNING

HALL
Ljust golv och beige kulör på väggarna. Här finns plats för avhängning av ytterkläder och förvaring sker i anslutande garderober.

KÖK
Ljust golv och beige kulör på väggarna. Köksinredning i varmare vit färg och ovanför den rostfria bänkskivan sitter beige kakel. Köket är utrustat med kombinerad kyl/frys, spis med ugn, fläkt samt höga skåp med gott om förvaringsmöjligheter. Matplats intill fönster för ca 4 personer.

VARDAGSRUM
Fiskbensparkett och väggar i gul kulör. Här finns gott om plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. Härifrån nås bostadens soliga balkong.

SOVRUM
Ljus golv och varm vinröd färg på väggarna. Här finns plats för dubbelsäng och förvaringsmöbel.

SOVRUM
Ljust golv och grön färg på väggarna. Här finns plats för mindre säng, skrivbord och förvaringsmöbel.

BADRUM
Ljust golv och helkaklade väggar i beige kulör. Badrummet är utrustat med WC, handfat, spegel och badkar.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett vindsförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Gråberget i Göteborg
BYGGÅR:	1953
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	569
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-10-01
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	110 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättsförening Gråberget i Göteborg köpte husen 1952 och föreningen registrerades 1950. Det finns 3 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna: Kabelgatan 8-30, Kabelgatan 33-41, Vantgatan 1-3 samt Kravellgatan 1. Förvärvaren behöver vara medlem i HSB för att kunna beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. I samband med medlemskapet tillkommer en medlemsavgift samt en andelsavgift. Medlemsavgiften varierar beroende på HSB-region och antal köpare. Andelsavgiften är en engångsinsats som återbetalas vid utträde ur HSB. Föreningen tillämpar IMD-EL. Elen är miljömärkt som 100 % förnybar energi. Det finns även pågående arbete med att investera i solceller på de tak som är lämpliga vilket ytterligare kommer sänka energikostnaderna. Tvättstugorna är belägna i källaren och utrustade med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkrum. I föreningen finns även samlingslokal, två gästlägenheter, bastu och mattvättstuga samt snickarverkstad och målarstuga. Cykelrum finns i källaren. Det finns även möjlighet att hyra en pallkrage av föreningen för den odlingsintresserade. Gemensamma grönområden med underbar utsikt. Här finns flera uteplatser med utemöbler, tillgång till grill, pizzaugn och lekplats. Föreningen anordnar frivilliga städdagar och glöggmingel vid jul. Informationen om föreningen är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta. Senaste kontroll utfördes 2026-06-03.
RENOVERINGAR:	Renoveringar utförda av föreningen senaste 10 åren: 2016 provspolades och filmades avloppsrör på Kabelgatan 18 och 26 samt Vantgatan 3 F. 2017-2018 Spolning och filmning av avloppsrör i Kabelgatan 10

och OVK genomfördes på Kabelgatan 8-20, 30 och 33-41.
2019 OVK genomfördes på Vantgatan 1-3 och Kabelgatan 22-30.
Förebyggande avloppsspolning på Kabelgatan 8, 16, 28 och 39.
2020 färdigställdes 6/12 el-bilplatser, väntar på att de 6 sista skall bli klara förhoppningsvis snart då föreningen väntar på inkoppling av en ny servis från Göteborg Energi.
2021 byttes belysningen ut till lekplatsen. Det utfördes även renovering och ombyggnationer på Kabelgatan 8 och 16 efter dräneringsarbetena för att få ordning på cykelrummen och skapa mer plats.
2022 utfördes relining av bottenplattor på Kabelgatan 14 och 35 samt Vantgatan 3.
2023 har grillplatsen mellan Vantgatan 3 och Kabelgatan 26 gjorts iordning. OVK har genomförts. LED belysning har installerats i några av trapphusen och källargångarna.
Föreningen har tecknat ett avtal med ett företag som placerar mobilmaster på taket på Kabelgatan 18. Avtalet ger en välkommen hyresintäkt för föreningen. Injustering av föreningens värmesystem samt byte av samtliga termostater utförs av Qsec.
2024 installerades 6 nya laddplatser. Markarbeten och relining utfördes på Vantgatan 1 och Kabelgatan 26. Bastun renoverades. Hissarna renoverades.
2025 underhåll av husens VA samt dränering. Planering och projektering av åtgärder för fasader, fönster och tak. Etapp ett (Kabelgatan 33, 35, 24 och Vantgatan 2). Fortsatt arbete med en långsiktig lösning för cyklar.
Fortsatt reparation av husens system för avlopp, dagvatten och dränering, samtidigt återställs och förbättras ytskikt i källargångar och trapphus.
Fortsatt långsiktig planering och projektering av åtgärder för fasader, fönster och tak. Etapp ett (Kabelgatan 33, 35, 24 och Vantgatan 2) har startats under 2025, och kommer att fortsätta under 2026. Här ingår även planering och installation av solceller på ett antal av husen (efter beslut på en extrastämma under 2023).
Fortsatt arbete med dränering, markytor och liggande stammar på Kabelgatan 39, 41, Kravellgatan och Vantgatan 2. Arbetet kommer att färdigställas och avslutas under 2026.
Stamrenovering är planerad till 2036.

PARKERING:

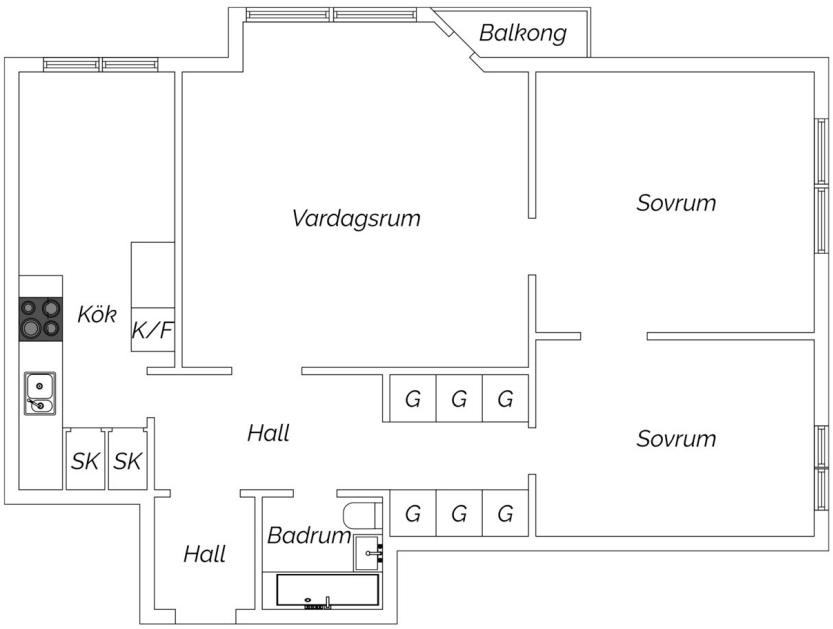
Föreningen har fordonsplatser av följande slag och månadshyra:
173 ”vanliga” p-platser, med motorvärmaruttag: 568 kr
30 elbilsplatser: 768 kr, plus elkostnad 2,20 kr/kWh
10 varmgarage: 1309 kr
2 MC-platser: 284 kr
15 p-platser i Trollängens garage vid Kabelgatan 25: 1 250 kr

Föreningen tillämpar digital kö via Mitt HSB. I dagsläget är det kö till samtliga garage- och vanliga parkeringsplatser.
Du kan också hyra bil via bilpoolsföretaget Volvo on Demand som har 3 bilpools- platser mellan Kabelgatan 14 och 16. Se mer på deras hemsida.
För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad: www.goteborg.se

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV och bredband 1000/1000 Mbit via Telenor fiber.

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