LANDALA EGNAHEM

LJUNGGATAN 16





LANDALA EGNAHEM

Tilltalande enrumslägenhet med bevarad 20-talscharm!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Tidstypiska detaljer & generös takhöjd
Underbart kök att umgås i
Helkaklat badrum med golvvärme
Egen tvättmaskin

VÄLKOMMEN TILL LJUNGGATAN 16

Vackert renoverad etta på grönskande Ljunggatan 16! Här möts modern komfort och charmfulla detaljer i en ljus och välplanerad bostad. Det vitpigmenterade golvet löper enhetligt genom hemmet och tillsammans med det fina ljusinsläppet skapas en trivsam atmosfär. Köket går i en stilren ljusgrå ton och erbjuder integrerade vitvaror samt en trevlig matplats att umgås vid. Allrummet ger ytterligare sällskapsyta och plats för sånghörna. Det helkaklade badrummet är utrustat med tvättmaskin och behaglig golvvärme. Utöver detta har ni inbyggd förvaring och två tillhörande förråd som ger plats åt alla tillhörigheter.
Här bor ni i en fantastisk förening med en lugn grönskande innergård och vackra körsbärsträd. Föreningen erbjuder också en festlokal och hobbyrum, perfekt för gemenskap och kreativitet. Landala Egnahem är ett unikt område beläget på en hög bergsplatå med vackra landshövdingehus och krökta gator. Inom kort gångavstånd når ni många centrala stadsdelar samt Chalmers, Sahlgrenska och Handels såväl som de fina promenadstråken i Änggårdsbergen och Slottsskogen. Idylliskt parkområde med bekvämt promenadavstånd till daglig service och gym.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Monika Lagerlöf

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

BOSTADEN

ADRESS:	Ljunggatan 16, 413 21 GÖTEBORG
STORLEK:	40,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	3 323 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg om 149 kr/mån tillkommer för digital-TV och bredband 1000/1000 Mbit.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 600 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	7
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,8519 %, andel av årsavgift 0,973 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	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 2026-06-02. 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 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Strandpiparen 13-18
NUVARANDE ÄGARE:	David Rosengren
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse


















16:42
THE NATURAL HOME:




LIQUID
SOAP






epoq
MOVED BY
GRASS






ARTILLERIET





RUMSBESKRIVNING

HALL
Vitpigmenterat golv och ljusa väggar. Här finns plats för avhängning och förvaring i en inbyggd garderob.

KÖK
Vitpigmenterat golv och ljusa väggar. Köksinredning i ljusgrå kulör och ovan den ljusa bänkskivan sitter vitt kakel. Köket är utrustat med integrerad kyl/frys, inbyggd varmluftsugn, induktionshäll, inbyggd mikro, fläkt samt integrerad diskmaskin. Här finns även ett inbyggt skafferi och matplats för cirka fyra personer intill fönstret.

ALLRUM
Vitpigmenterat golv och ljusa väggar. Här finns plats för sänghörna och soffgrupp med tillhörande möblemang. I taket sitter en takrosett. Här finns även förvaringsmöjligheter i en inbyggd garderob.

BADRUM
Klinkergolv med golvvärme och kaklade väggar i vitt. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegel, dusch med vikbara glasdörrar, tvättmaskin samt handdukstork.

FÖRRÅD
Till bostaden hör två förråd, ett på vinden och ett i källaren.

FÖRENING OCH HUS

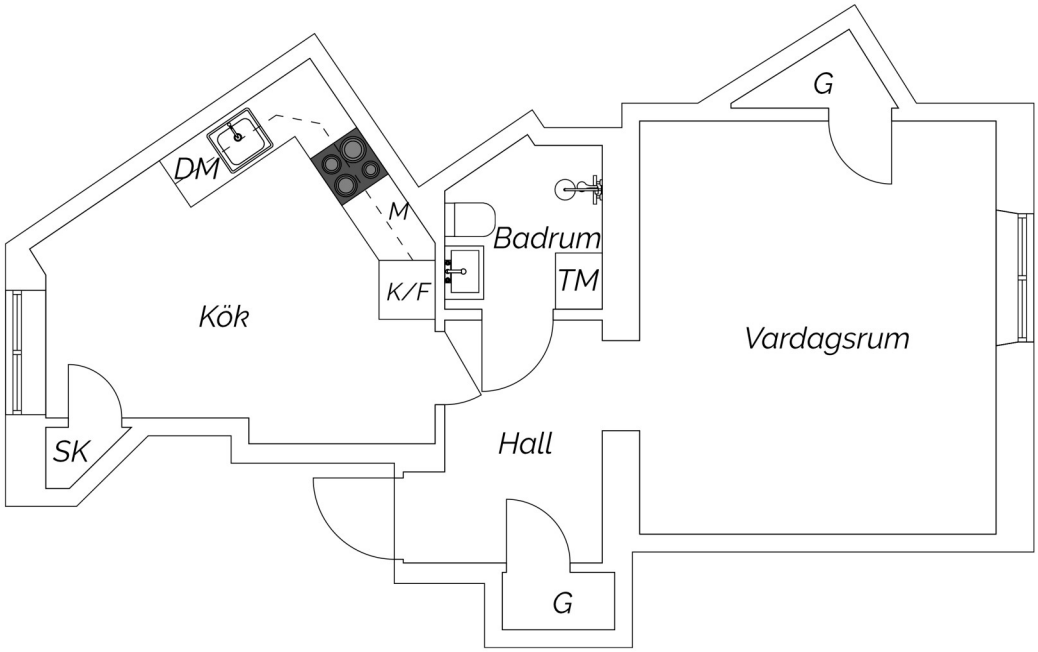
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Strandpiparen 13-18
BYGGÅR:	1928-29
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F
ANTAL LÄGENHETER:	83
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-03-26
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	112 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättsförening Strandpiparen 13-18 i Göteborg köpte fastigheten 1933. Det finns 1 bostadsrättslokal. Till föreningen hör adresserna Ljunggatan 2-22, Dammgatan 1-5 samt Fyrverkaregatan 14 och 18. 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 återbetalas vid utträde. Tvättstugan är belägen på Ljunggatan 10 med ingång från gården och är utrustad med fem tvättmaskiner, två torktumlare, två torkrum samt en mangel. I föreningen finns även festlokal, cykelrum, barnvagnsrum och hobbyrum. Grönskande och mycket välskött innergård med utemöbler. Sommartid kan det grillas vid den mysiga dammen nedanför backen. 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 datum för kontroll: 2026-03-23.
RENOVERINGAR:	1986 byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum. Under samma år renoverades och tilläggsisolerades fasad. Fönster renoverades. 2011 målades samtliga trappuppgångar. 2012 sotades samtliga skorstenar och en OVK-besiktning av ventilationen genomfördes. Samma år byttes termostatventiler samt injustering av värme i samtliga lägenheter genomfördes. 2013 målades vissa entrédörrar och gård samt trädgård rustades upp. Under samma år lades nytt golv i hobbyrum. 2014 investerade föreningen i en ny fjärrvärmepump samt en "Sav:e box" (ett styrsystem för fastighetens värmesystem).

Samma år slipades samt målades resterande entrédörrar, tak sågs över och vissa takpannor byttes.
2015 målades källarfönster, källardörrar och fönsterpartier på gatunivå om och värmen finjusterades.
2016 lades ny marksten på innergården samt framför Fyrverkaregatan 18. Samma år köptes det även in nya utemöbler.
2017 målades gårdshuset samt utvalda entrédörrar om och ca 20% av lägenheterna justerade värmesystemet.
2020 målades hela huset om, en OVK gjordes och brandtätning av väggar till källare och vind gjordes. Energideklaration utfördes.
2022 byttes en av tvättmaskinerna ut.
2022-2023 utfördes dränering av fastigheten samt injustering av systemet för varmvattencirkulation (VVC).
2023 återställdes markytor efter dräneringen.
2024 byttes 3 st. centralfläktar ut.
Kommande femårsperiod planerar föreningen att relina stammarna i bottenplattan samt att lägga om taket på fastigheten. Tidpunkt för detta är ej beslutat.

PARKERING: För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering för 295 kr/mån ansökas hos Göteborgs Stad, tfn 031-368 25 65, fax 031-711 68 15. Du kan även gå in på Göteborgs Stads hemsida och få mer information samt beställa ansökningshandlingar där: www.goteborg.se.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till digital-TV och bredband via Telia Fiber.

PLANRITNING



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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

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