

LANDALA EGNÄHEM

KOLONIGATAN 7B



Erik Olsson



LANDALA EGNAHEM

Inbjudande landshövdingetvåa med närhet till allt

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Landshövdingehus med centralt läge, Inbyggda garderober i original
Bredband via fiber ingår, Dörrar och fönsterkarmar i original
Dekorativa lister på väggarna i original, Exklusiva tapeter, Två tillhörande förråd
Ljus från två väderstreck, Fönsterbräden i sten, Rofylld innergård med grill

VÄLKOMMEN TILL KOLONIGATAN 7B

Välkomna till Landala Egnahem och en lägenhet som kännetecknas av detaljer från både sekelskiftets estetik och den för tiden nydanande funkisen. Hemmet är genomtänkt och ljust med rena linjer, generös takhöjd och stora fönsterytor med eleganta bräden i sten. Inbyggd förvaring samt dörrkarmar, dörrar, handtag och lister i original bidrar med en känsla av gedigen hantverkstradition och kvalitet. Väggar i vardagsrum och sovrum är klädda i vackra tapeter som skimrar i guld när solen lyser på dem. Den vita takfärgen är dessutom nerdragen på väggen enligt byggtidens ideal och taket har välvda hörn. Det genomgående och nyslipade parkettgolvet är både vackert och lättstädad. Tack vare lummig grönska utanför lägenhetens fönster bor ni här i princip insynsskyddat. Och tack vare lägenhetens genomgångsläge har ni här ljus från två väderstreck. I badrummet finns gott om förvaring samt en handdukstork för varma goa handdukar. I badrummet finns gott om förvaring samt en handdukstork för varma goa handdukar. Till lägenheten hör både vinds- och källarförråd.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Monika Lagerlöf

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Kolonigatan 7B, 41321 GÖTEBORG
STORLEK:	51 kvm (faktisk uppmätn norm SS 21054:2020) Enligt föreningens register är lägenheten 46 kvm.
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 750 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 952 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg för bredband via fiber och 170 kr/mån tillkommer.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 360 kr/år (el: 4 560 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	8/B1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 7,87 %, andel av årsavgift 7,87 %
BOSTADENS INDIREKTA	72 211 kr
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 2025-08-13. 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:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Kolonigatan 7
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





















HALL

Parkettgolv och vitmålade väggar med listverk och panel. Plats för avhängning. Förvaring i inbyggd garderob.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och väggar klädda i cremefärgad guldskimrande tapet (Midbec). Plats för soffgrupp och matsalsmöbel.

KÖK

Parkettgolv och vitmålade väggar. Köksinredning i bruten vit nyans med bänkskiva i mörkgrå laminat. Ovan arbetsytor är väggen klädd i gråmelerat kakel. Köket är utrustat med hållspis, fläkt samt kyl/frys. Ombonad matplats där väggarna är originaldetalj. Kökswäggar målades om 2018.

SOVRUM

Parkettgolv och väggar klädda i tapet i blå nyans (Midbec). Plats för dubbelsäng. Förvaring i inbyggd garderob.

BADRU

Beige melerat klinkergolv och väggar klädda i vit kakel med beige melerad bård. Här finns handfat med skåp, spegelskåp med belysning, dusch med skjutdörrar, handdukstork och toalett.

FÖRRÅD

Lägenheten har tillgång till vindsförråd och ett förrådsutrymme på bottenplan.

RENOVERINGAR

2011 renoverades köket. I köket byttes bänkar, skåp, blandare, diskho, spis, kyl, frys och fläkt ut. Nytt kakel sattes upp och spis installerades. Två nya väggar sattes upp för att kunna montera upp skåp. 2021 renoverades ytskikt (tak, väggar, element, karmar till fönster och dörrar, dörr till sovrum samt gardrobsdörr i sovrummet) i vardagsrum och sovrum. Tak i hallen renoverades 2021 och även badrumsdörr slipades och målades. 2024 drogs elen om, nytt proppskåp installerades, uttag jordades och fler uttag installerades i vardagsrum, spistimer installerades. 2025 byttes låskassett och cylinder. 2025 slipades golv i hall, sovrum och vardagsrum. Samtliga renoveringar är utförda av av hantverkare och elektriker.

AREA

Area enligt uppmätning är 51 kvm. Enligt föreningens information är det 46 kvm.

FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Kolonigatan 7
BYGGÅR:	1934
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	14
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-04-25
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	167 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Kolonigatan 7 köpte fastigheten 1934. Till föreningen hör adresserna: Kolonigatan 7A och 7B. I föreningen finns en tvättstuga belägen på entréplan. Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp samt ett torkrum. Södervänd innergård med utemöbler och grill. Föreningens medlemmar sköter gemensamt och i egen regi det mesta av yttre och inre skötsel och städning, inklusive gräsklippning och snöskottning. I dagsläget utförs endast regelbunden trappstädning av ett inhyrt bolag. Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning.

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: 2025-08-31.

RENOVERINGAR:	2000-talet byttes stammarna i kök och badrum.2012 omvandlades förrådsyta/råyta om till två lägenheter. 2012-2013 målades trappuppgången om. 2013 målades fasaden om, föreningen bytte till 3-glas fönster (bågarna är original då föreningen ville bevara det ursprungliga) och taket lades om. Även plåthuvar, hängrännor och stuprör byttes ut.2015 drogs Telia Öppen Fiber in till fastigheten.2016 renoverades torkrummet. 2017 renoverades tvättstugan. 2023 utfördes OVK. 2023-2024 renoverades samtliga fasader. I samband med fasadrenoveringen 2023 renoverades balkonger och samtliga fönster mot gatan målades, samt reparerades vid behov.2024 målades samtliga fönster mot gården om. Fönsterbleck byttes vid behov och skadade fönster och fönsterbågar reparerades Föreningen planerar översyn av vattenavrinning, dagvattenledningar samt brunn på innergård. Mindre
----------------------	---

markarbete på innergård kan också vara aktuellt inom
närliggande år. Inga beslutade renoveringar i dagsläget.
(2025-08-31)

PARKERING:

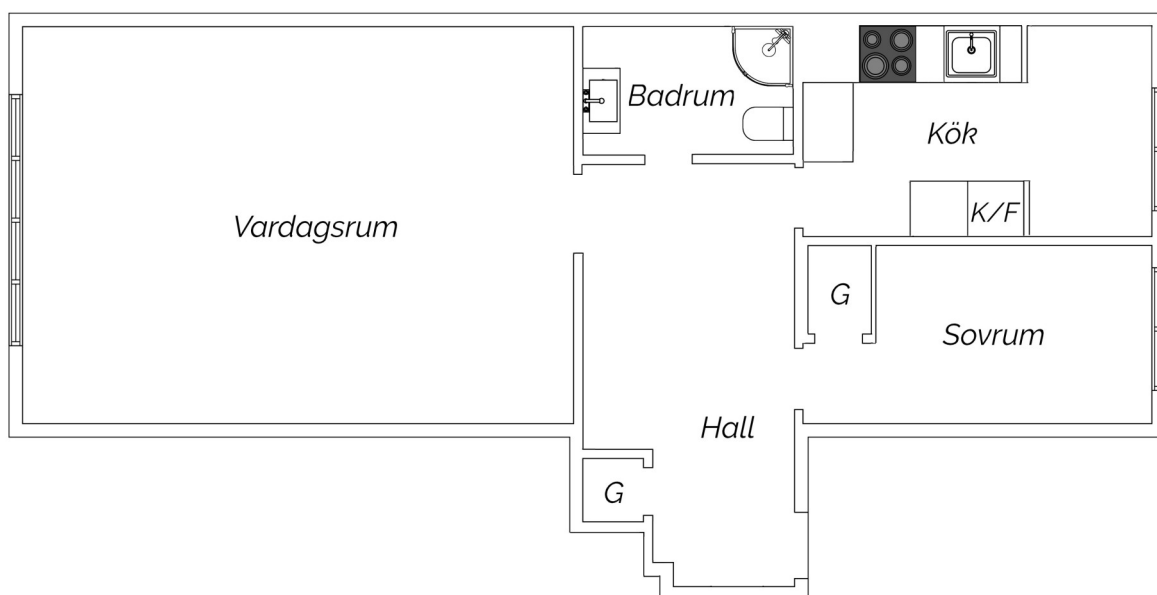
För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering
ansökas hos Göteborgs Stad, tfn 031-368 25 65, fax 031-711 68
15. Du kan även gå in på Göteborgs Stads hemsida och få mer
information samt beställa ansökningshandlingar där: www.goteborg.se.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV, bredband och telefoni via Telia
Öppen Fiber.



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Bevisat bäst betalt 17 år i rad

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år i 17 år. Och det som ligger bakom den fina traditionen är Erik Olsson-metoden – vårt arbetssätt som är noggrant genomarbetat för att få fler att vilja köpa din bostad.

Undersökningsresultaten från UC Bostad är bevis på att metoden fungerar väldigt bra. 2024 fick de som sålde sin bostad med oss, 5,7% mer betalt per kvadratmeter än om de sålt med ett genomsnitt av andra mäklare.

*Vill du också sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.*

0771-551 000

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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 överläts 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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 bindings- 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

Engelbrektsgatan 71 41252 Göteborg mail@erikolsson.se