MAJORNA

SEGLAREGATAN 28



Erik Olsson



MAJORNA

Yteffektiv 1,5:a med balkong i västerläge & glimt av havet

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Balkong i bästa västerläge
Vacker havsglimt
Garageplats ingår i avgiften
Optimal planlösning med sovalkov

VÄLKOMMEN TILL SEGLAREGATAN 28

Välkommen till en optimalt planerad lägenhet där varje yta nyttjas till fullo. Vardagsrummet som förlängs ut på den stora balkongen i bästa västerläge är något extra. Här njuter du av eftermiddags- och kvällssolen med en vacker glimt av havet. Den smarta sovalkoven ger en naturlig och avskild plats för sängen, vilket gör att bostaden upplevs som en minitvåa. Genomgående fina ytskikt med parkettgolv och praktiskt klinker.
Brf Seglaren är en mycket välskött och populär förening som erbjuder sina medlemmar ett sällsynt mervärde. I avgiften ingår inte bara värme och vatten, utan även en egen garageplats. Föreningen har dessutom fantastiska gemensamma utrymmen som gym, bastu, verkstad och en festlokal. Den lummiga innergården blir en social mittpunkt med flera grillplatser och möjlighet till egen odling i planteringslådor.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sarah Tveit

076-858 77 86
sarah.tveit@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Seglaregatan 28, 414 54 Göteborg
STORLEK:	47,8 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 990 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 915 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och garageplats. Ett obligatoriskt tillägg om 139kr/mån tillkommer för bredband, IP-telefoni samt TV från Telia. Kostnad för hushållsel tillkommer och debiteras enligt enskild förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 600 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablonuppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	282
LÄGENHETSNR SKV:	0902
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,204 %, andel av årsavgift 0,204 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	93 457 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 2026-07-01. 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 Seglaren i Göteborg
NUVARANDE ÄGARE:	Jonas Haglund
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

RUMSBESKRIVNING

HALL
En välkomnande hall med praktiskt och slitstarkt klinkergolv samt vitmålade väggar. Här finns gott om plats för avhängning och förvaring i en garderob samt en rymlig skjutdörrsgarderob som tar hand om ytterkläder och skor.

KÖK
Arbetsvänligt och socialt kök med öppen planlösning mot vardagsrummet. Köksinredningen består av vita skåpsluckor, en mönstrad laminatbänkskiva och ett stänkskydd i blått kakel. Den maskinella utrustningen inkluderar en fullstor kyl/frys, diskmaskin samt spis med ugn och fläkt. Intill köket finns en naturlig matplats för 2-3 personer. Golvet är belagt med klinker och väggarna är vitmålade.

VARDAGSRUM
Ljust och lättmöblerat vardagsrum med parkettgolv och vitmålade väggar. De stora fönsterpartierna och glasdörren ut mot balkongen ger ett härligt ljusinsläpp. Rummet har en självklar plats för soffgrupp, mediamöbel och annat önskat möblemang.

SOVALKOV
I anslutning till vardagsrummet ligger den smart planerade sovalkoven. Den erbjuder perfekt avskildhet och rymmer med enkelhet en 160 cm bred säng samt en mindre förvaringsmöbel. Golvet är belagt med samma parkett som i vardagsrummet.

BADRUM
Rymligt badrum med kakel på golv och delvis kaklade väggar i blått, kombinerat med vitmålade ytor. Utrustningen består av WC, handfat med kommod, spegelskåp, badkar samt en egen tvättmaskin som förenklar vardagen. Föreningen planerar ett stambyte inom de närmsta åren, vilket innebär att badrummet kommer att helrenoveras. Som köpare får du här en fantastisk möjlighet att vara med och påverka utformningen av ditt nya badrum.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett stort källarförråd.

ÖVRIGT
Byggnation av garderob i hall.
Byte av dörr till badrum.

ÖVRIGT
Byggnation av garderob i hall.
Byte av dörr till badrum.




LEGIO











SEGLAREGATAN 28





FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Seglaren i Göteborg
BYGGÅR:	1974
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt, avtal t o m 2032-11-01
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	415
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-08-30
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	110 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Seglaren i Göteborg köpte huset 1974. Till föreningen hör adresserna: Seglaregatan 4, 5, 10, 16-28, 17-23 och 35. 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. Stor gemensam tvättstuga utrustad med tvättmaskiner, torkrum, torktumlare, torkskåp och mangel. I föreningen finns även bastu, motionslokal, samlingslokal, två övernattningslägenheter, cykelrum, barnvagnsrum, snickarlokal med diverse verktyg samt styrelseexpedition. Det finns även biltvätt i form av två spolningsplatser i garagen. Gemensam innergård med utemöbler och grill. Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning. Föreningen har beslutat att höja avgifterna med 3% från 1 juli 2026. Efter stambytet kommer vatten att debiteras enligt enskild förbrukning och läggas som ett tillägg på månadsavgiften. 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 2026-05-14
RENOVERINGAR:	Renoveringar utförda senaste 10 åren: 2014-2015 färdigställdes lekplats vid nr 16 och gavelfasaden mot söder. På nr 10 renoverades hydrofobering och byte av frostskadat tegel. Balkongdörrarna byttes på nr 17 och 19 och den tidigare styrelselokalen på nr 16 renoverades för uthyrning. 2015-2016 byttes balkongdörrar västerut på nr 17-23. 2016 utfördes en inventering och översyn av tag-system samt akuta fönsterbyten. Gavelfasaden byttes på nr 4 ut och

gästlägenheten på nr 21 renoverades.
2018 installation av fiber, bredband, tv, IP-telefoni från Telia samt isolering av samtliga tak.
2018-2019 relining av utgående horisontella (i golv) stammar, reparation av betongytor loftgångar SG 4, 10 samt 17-21.
2019 installerades laddningsstation för elbilar. En del energirenoveringar genomfördes som t.ex extraisolering på tak och bättre styrning m.m.
2019-2020 renovering av stammarna i bottenplattan. Balkongdörrar byttes ut.
2020 renoverades tvättstugan på Seglaregatan 10. Energirenovering på Seglaregatan 35 utfördes (installation av FX-ventilation). Individuell mätning av el installerades. Samtliga portars inbrottsskydd förstärktes och pelare loftgångar renoverades. Samma år utfördes utredning gällande skicket på stammarna och belysning byttes.
2021 byttes dörrarna på loftgångarna ut, målning utfördes i utemiljöer och renovering av soprummen. Föreningen har även satsat extra på utemiljön samt anlagt ett farthinder på gatan framför Seglaregatan 35.
2022 byttes alla cylindrar i allmänna utrymmen.
2023 utfördes installation av FX i Seglaregatan 17-23. Detta var den sista etappen av FX-installationer. Fönsterbyte är nu klart i samtliga hus.
2024 byttes FX samt rustat upp utomhustrapporna.
Föreningen har ett pågående stambyte av badrummen som påbörjades april 2026 och pågår etappvis i cirka 3 år.

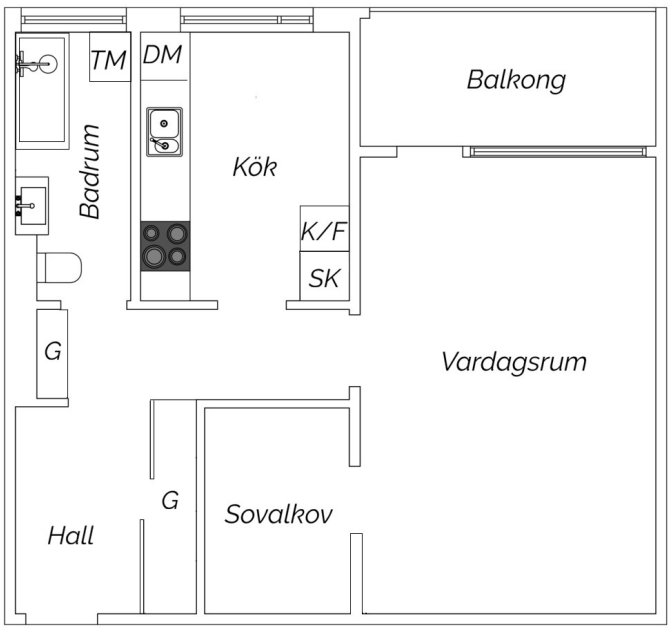
PARKERING:

Inom Brf Seglarens område finns tre varmgarage med 365 platser. Dessa finns placerade vid SG 4, SG 10 & SG 17. Vissa av garageplatserna har elladdare installerat. Gästparkering utomhus finns i backen upp till Seglaren på höger sida. Där erbjuds även 6 stycken fasta parkeringsplatser att hyra.
I de fallen parkeringsplats inte ingår i månadsavgiften finns de att hyra för ca 600-700 kr/mån. I dagsläget är det kö till samtliga parkeringsplatser.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen har ett gemensamt avtal via Telia för bredband/ digital-TV och IP-telefoni med 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 077 155 10 00 mail@erikolsson.se