

GÄRDEGATAN 2D

KROKSLÄTT



Erik Olsson



KROKSLÄTT

Välplanerad och modern 4:a med inglasad balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Inglasad balkong
Social & öppen planlösning
Genomgående parkettgolv
Tre sovrum

VÄLKOMMEN TILL GÄRDEGATAN 2D

Välkomna till denna välplanerade och moderna 4:a med inglasad balkong! Med genomgående parkettgolv, öppen och ljus planlösning skapas en härlig rymd mellan kök och vardagsrum, perfekt för både vardagsliv och sociala tillställningar. Här finns gott om plats för en större matgrupp, vilket gör det enkelt att bjuda in till middagar och umgänge. Från det rymliga master bedroom når ni den inglasade balkongen, en förlängning av bostaden som bjuder in till avkoppling året om och förlänger utesäsongen på ett härligt sätt. Lägenheten har ytterligare två sovrum som enkelt kan anpassas efter behov, kanske som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Stilrent badrum med både tvättmaskin och torktumlare gör vardagen smidig och funktionell. En bostad som kombinerar bekvämlighet med flexibilitet.

Välkomna att kontakta ansvarig mäklare Shewan Fattah för mer information!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Shewan Fattah

070-980 85 23
shewan.fattah@erikolsson.se

Erik Olsson





BOSTADEN

ADRESS:	Gärdegatan 2D, 43167 Mölndal
STORLEK:	88,6 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 790 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 462 kr/mån I avgiften ingår värme, TV, bredband, IP-telefoni, bostadsrättstillägg. Preliminär debitering som sker med ett fast belopp om 500 kr/mån för el, varm- och kallvatten. Avläsning sker kvartalsvis och då får man betala extra om man gör av med mer eller får tillbaka om man gör av med mindre.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 1600 kr/år, (försäkring: 1 600 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter (2 vuxna + 2 barn) . Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	42002
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,9227 %, andel av årsavgift 1,92 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	920 406 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 2025-06-25. 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 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	BRF Mathildeberg III
NUVARANDE ÄGARE:	Christopher Hoff, Lovisa Hoff
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse









GÄRDEGATAN 2D



HALL

Klinkergolv som övergår i parkettgolv med golvvärme och ljusa väggar. Här finns plats för avhängning och förvaring sker i en skjutdörrsgarderob. Bostaden är utrustad med en säkerhetsdörr.

KÖK

Parkettgolv och ljusa väggar. Köksinredning i vitt och ovan arbetsbänken sitter vitt kakel. Köket är utrustat med kyl och frys i fullhöjd, induktionshäll, inbyggd ugn, fläkt, inbyggd mikro, städskåp, skafferi och diskmaskin. Matplats för cirka 8-10 personer. Öppen planlösning mot vardagsrummet.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och ljusa väggar samt två tapetserade designväggar. Här finns plats för soffa med tillhörande möblemang. Öppen planlösning mot köket.

SOVRUM 1

Parkettgolv och ljusa väggar samt en tapetserad designvägg. Här finns plats för säng med tillhörande möbler.

SOVRUM 2

Parkettgolv och ljusa väggar samt en tapetserad designvägg. Här finns plats för säng med tillhörande möbler eller möbleras efter önskemål och behov.

SOVRUM 3

Parkettgolv och ljusa väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möbler. Förvaring sker i en klädkammare. Härifrån nås bostadens inglasade balkong.

BADRUM

Klinkergolv med golvvärme och helkaklade väggar i vitt. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, handdukstork, spegel, dusch samt tvättmaskin och torktumlare med förvaringsskåp ovanför.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2019 byggt till ett extra sovrum och målade om hela lägenheten (alla väggar och tak).

2021 målat om och lagt nytt golv i uterummet.

2023 nya skjutdörrar till hallen.

2024 installerade ny torktumlare, ommålning och tapetsering av lägenheten, installerade ny diskmaskin.

2025 uppfräschning uterum och målning av väggar.

RUMSDISPONERING

3-4 rum och kök enligt föreningens information.

Disponeras idag som 4 rum och kök.

FÖRENING:	BRF Mathildeberg III
BYGGÅR:	2013
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger marken
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	28
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2015-08-17
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	60 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>Brf Mathildeberg III är en äkta bostadsrättsförening. Till föreningen hör adressen Gärdegatan 2E.</p> <p>Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egna tvättutrustning. I föreningen finns en gemensam gästlägenhet som är tillgänglig för uthyrning till föreningarnas medlemmar och deras gäster för 375 kr/natt och är belägen på Gärdegatan 2E. Lägenheten innehåller ett pentry, bord och stolar, en stor bäddsoffa samt ett fullt utrustat badrum. Cykelförråd och barnvagnsförråd finns i källaren. Det finns två soprum för hushållsavfall.</p> <p>Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning tillsammans med närliggande föreningar.</p> <p>I föreningen finns lägenheter som valt att göra kapitaltillskott vid upplåtelsen, se föreningens stadgar och årsredovisning för mer info.</p> <p>Mathildeberg består av tre föreningar: Mathildeberg I, Mathildeberg II och Mathildeberg III. Samfälligheten har som uppgift att sköta fastighetens gemensamma garage samt innergård.</p> <p>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. 2025-04-25.</p>
RENOVERINGAR:	<p>2019 garantibesiktigades fastigheten.</p> <p>2021 utfördes utvändigt och invändigt besiktning till följd av en vattenskada som upptäckts på en del av fasaden. Invändigt besiktning konstaterade inga fuktskador.</p> <p>2022 OVK utfördes. .</p> <p>2024 Utfördes tvättning och målning av träfasader.</p>

Föreningen genomför underhållsbehandling av våra balkonger i

förebyggande syfte och kommer att åtgärda de mindre skador som finns. I vår gör föreningen ommålning av träytor på fasaderna tillsammans med samfälligheten. Inga vidare beslut tagna i dagsläget.

Föreningen följer en underhållsplan.

PARKERING:

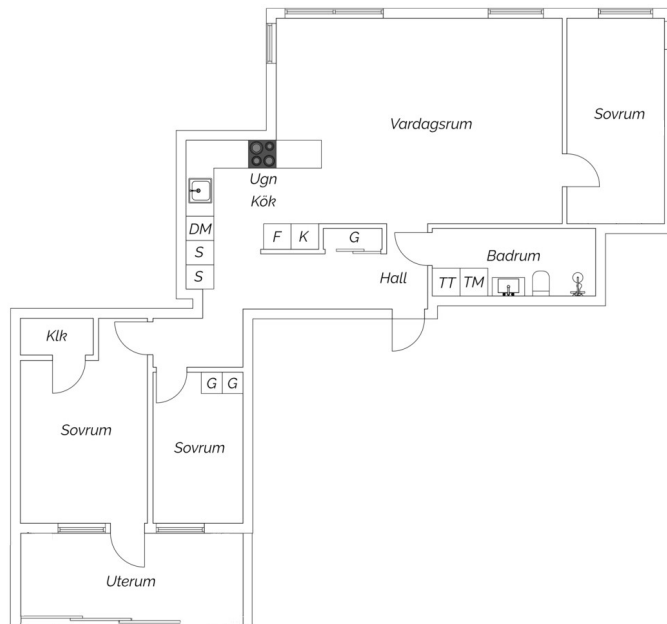
Föreningen förfogar över 170 platser för personbilar och 11 platser för motorcyklar i varmgarage i fastigheten. Plats kan hyras till en kostnad om ca 750 kr/månad för bil samt 250 kr/månad för MC. Det finns även 50 elbilsplatser i garaget som kan hyras till en kostnad om ca 950 kr/månad + förbrukad el. I dagsläget finns lediga platser både med och utan el. I garaget finns även en fullt utrustad tvättstation för fordon.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV och bredband via Telia fiber.



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads-kalkyl 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.

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 kunna 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

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.

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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Engelbrektsgatan 71 41252 Göteborg 077 155 10 00 mail@erikolsson.se