

NORDENSKIÖLDSGATAN 10

LINÉ



Erik Olsson



LINNÉ

Vån 10 av 10 - med
perfekt läge bland
Linnés mysiga
kvarter!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Vån 10 av 10!
Inglasad balkong
Attraktivt cityläge
Gym & bastu i föreningen

VÄLKOMMEN TILL NORDENSKIÖLDSGATAN 10

Högst upp i huset på vån 10/10 väntar denna ljusa och trivsamma lägenhet med utsikt både mot livfulla Linnégatan och den lugna innergården. De karaktäristiska snedtaken i vardagsrummet skapar en ombonad känsla och ger bostaden en unik personlighet. Balkongen mot gården blir som ett extra rum under stora delar av året - en rogivande plats för morgonkaffet eller kvällens middag i stillhet. Tack vare det höga läget badar bostaden i ljus!

Här bor ni i en mycket trygg och mycket populär förening med flera gemensamhetslokaler såsom gym, bastu samt övernattningslägenheter för långväga gäster. Precis utanför porten har ni såväl Linnéstadens rika utbud av restauranger, caféer och mysiga butiker som grönskande Slottsskogen med trevliga promenadstråk.

(3rok enligt föreningens förteckning. Disponeras i dagsläget som 2rok men kan enkelt återställas om så önskas)



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Torbjörn Berglund

070-880 66 50
torbjorn.berglund@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Nordenskiöldsgatan 10, vån 10/10, 41309 Göteborg
STORLEK:	69,7 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 650 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 708 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, digital-TV (basutbud), bredband och bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 023 kr/år (el: 2 500 kr/år, försäkring: 2 523 kr/år) Angiven kostnad är säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	29
LÄGENHETSNR SKV:	1801
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,328 %, andel av årsavgift 0,328 %
BOSTADENS INDIREKTA	301 649 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 2025-09-23. 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:	10 av 10
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Linné i Göteborg



















HALL

Parkettgolv och vitmålade väggar. Här finns plats för avhängning och förvaring i en platsbyggd garderob med skjutdörrar i spegelglas. I taket sitter dimbar belysning. Bostaden är utrustad med säkerhetsdörr.

KÖK

Linoleumgolv i grå nyans och väggar i ljusgrå kulör. Köksinredning i vitt och ovan arbetsbänken i laminat sitter rostfritt stål som stänkskydd samt bänkbelysning. Vitvarorna består av kombinerad kyl och frys, integrerad diskmaskin, induktionshäll, köksfläkt samt inbyggnadsugn. Här finns matplats för ca 4-6 personer. Utgång till bostadens inglasade balkong. I taket sitter dimbar belysning.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vitmålade väggar. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang samt en matsalsdel för den som önskar. Det finns även möjlighet att skapa ett extra sovrum vid behov. I taket sitter dimbar belysning.

SOVRUM

Parkettgolv och väggar i ljusgrå kulör. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Förvaring sker i garderober med skjutdörrar i spegelglas.

BADRUM

Badrummet har klinkergolv i ljus nyans och helkaklade väggar i ljusgrått. Utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch, tvättmaskin och torktumlare från Miele samt arbetsbänk och vägghängda förvaringsskåp ovan maskinerna. I taket sitter dimbar belysning.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett källarförråd.



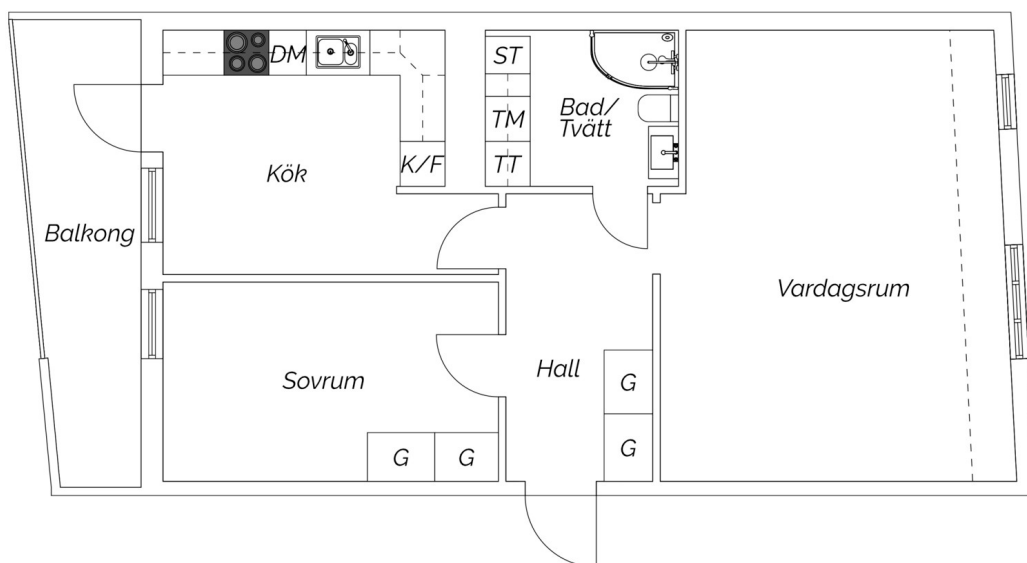
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Linné i Göteborg
BYGGÅR:	1984
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	270
ANTAL LOKALER:	13
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-10-06
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	80 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättsförening Linné i Göteborg och registrerades 1984. Till föreningen hör adresserna: Olivedalsgatan 1, 5 A-B, 7 A-B & 9, Linnégatan 64-66, Nordenskiöldsgatan 2, 4, 6 & 10 samt Sveagatan 25, 27 & 29. 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. År 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. Föreningen har två tvättstugor som båda är utrustade med stor tvättmaskin, torktumlare och torkrum. I föreningen finns även övernattningsrum, en fin festlokal (f.d. biografen Klappans lokal med två våningar), cykelrum, hobbyrum samt gym med bastu. Den mysiga innergården är en plats för gemenskap och avkoppling. I ena delen av gården finns lekplats med sandlåda, rutschkana och gungor. I pergolan finns bord och stolar under tak och i anslutning till den finns även en grill. Föreningen håller en gemensam städdag per år med frivilligt deltagande. Informationen om förningen 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 utförd: 2025-06-25.
RENOVERINGAR:	2018 renoverades hissarna på Olivedalsgatan, trasiga tegelstenar har bytts ut i hörnet av Olivedalsgatan och Linnégatan samt att källarbelysning har bytts ut. 2019 slutfördes ett arbete med att renovera hissarna. Det installerades 10 laddstolpar i garaget samt att ett nytt bokningssystem för tvättstuga, gästrum mm införts. 2020 var samtliga tak färdigblåstrade och målade. 2021 installerades solceller på taket.

2021 Övervakningskameror uppsatta i garaget.
2021-2022 Nyrenoverad bastu, service av hissar.
2022 Utökat laddplatser till totalt 34 st. Nya belysningsarmaturer i entréerna och i gymmet. Nya rökluckor 7 st har installerats.
Bastun har renoverats. Åtgärder av fläktar och ventilation i samband med OVK besiktning.
2023 Reparation av garagegolv utfört. Byte av fläktaggregat och värmeväxlare. Införande av IMD, individuell mätning och debitering, EL. Byte av belysningsarmaturer i garaget och i fest- och konferenslokalen. Fontänen täcks upp med mera sten.
Lagning av hål i garagegolvet.
2024 Byte av takfönster samt fasadrenoveringar på vissa ställen.
Modernisering av fläktaggregaten nu under januari till juni 2024.
2025 Fasadrenovering klar.
För 2025 så kommer föreningen förutom IMD-EL även genomföra renovering av ventilationssystemet som är kopplade till hyreslokaler på Sveagatan.
Byte av stammar ligger i underhållsplanen för år 2034.
Föreningen förfogar över 101 p-platser, varav 6 mc platser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 1 042 kr/månad. Det finns 34 laddplatser för el-bilar, på dessa tillkommer en kostnad om 200 kr/mån + elförbrukning. I dagsläget är det kö till samtliga platser. Kameraövervakning samt mobiltäckning är installerad i garaget för säkerhet och tillgänglighet.
För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad. Du kan gå in på Göteborgs Stads hemsida och få mer information samt beställa ansökningshandlingar där: www.goteborg.se.
Bredband och kabel-TV-nät tillhandahålls av två leverantörer är Telenor och Tele2

PARKERING:

TV OCH BREDBAND:

PLANRITNING

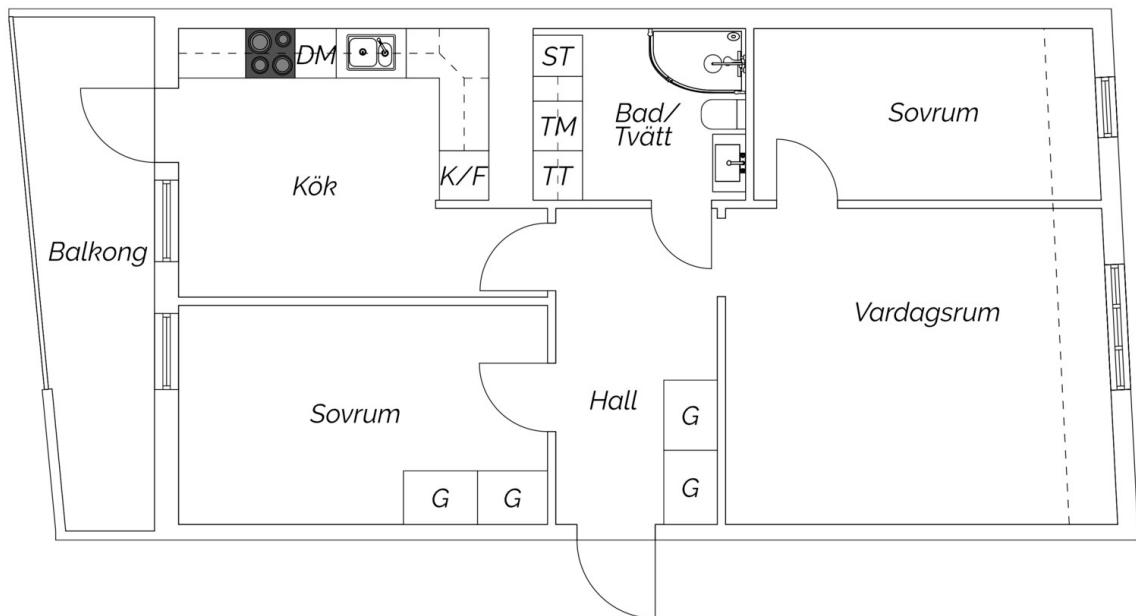


Erik Olsson

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

PLANRITNING

Alternativ planlösning



Detta är ett förslag på en alternativ planlösning för att åskådliggöra bostadens möjligheter.
Ansvarig mäklare och säljare kan inte garantera att förslaget är genomförbart tekniskt
och ekonomiskt eller att det kommer att godkännas av föreningen.

Erik Olsson

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



Erik Olsson

Anlita en lokal
expert när du
ska sälja din
bostad

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 skalendig. 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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 frågar 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



Hovås Allé 17 43653 Hovås mail@erikolsson.se