SMÖRGATAN 23

KALLEBÄCK



Erik Olsson



KALLEBÄCK

Unik "villa-femma" med dubbla terrasser och fantastisk utsikt över staden! Möjlig 7a! Två p-platser!

BOSTADENS BÄSTA







Flexibel planlösning
Arkitektritat hus
Otrolig utsikt
Två terrasser

VÄLKOMMEN TILL SMÖRGATAN 23

Stor och modern villa-våning med dubbla terrasser i motsatta väderstreck. Bostaden har en unikt välplanerad och flexibel planlösning med stora sällskapsytor, härligt ljusinsläpp och magnifik utsikt över staden! Fyra bra sovrum (möjlighet till 1-2 extra sovrum) där de flesta har utgång till terrassen med rofylld utsikt mot grönskan. Dessutom är grillning med gasolgrill tillåten på terrasserna. Modernt appstyrt Plejd-system för belysning finns installerat i hela lägenheten och det stilfulla badrummet är försett med bekvämligheter som golvvärme och tvättutrustning. Under 2026 byggdes en ny walk in closet med inredning från Elfa. Ett mycket trevligt boende och ett extra stort plus är att eget garage och en egen parkeringsplats med laddstolpe ingår i avgiften!
Bostaden ligger i det expansiva området Kallebäck med närhet till både Göteborgs innerstad, Delsjöområdets vackra natur samt 700 meter till golfbanan!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sofia Josefsson

076-899 02 78
sofia.josefsson@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Smörgatan 23, 412 76 GÖTEBORG
STORLEK:	127 kvm (faktisk uppmätn norm SS 021054)
ANTAL RUM:	5 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	10 061 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, bredband, parkeringsplats och garageplats. Ny avgift från 2027-01-01 är 10 312 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 14 077 kr/år (el: 9 241 kr/år, försäkring: 4 836 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	8
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 5,65844 %, andel av årsavgift 6,21181 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	840 236 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 2026-11-17. 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:	Brf Kallebäck nr 1
NUVARANDE ÄGARE:	Thomas Damberg
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

RUMSBESKRIVNING

HALL
Klinkergolv och vit strukturtapet. Här finns plats för avhängning av ytterkläder på hatthylla.

KÖK
Parkettgolv och vit strukturtapet. I taket sitter spotlights med dimmer. Vit köksinredning med köksbänkar i sten och kakel ovan samt spotlights ovan arbetsytorna. Köksutrustningen består av 2 stycken kyl/frys, induktionshäll, inbyggd ugn, inbyggd mikrovågsugn, fläkt, diskmaskin samt förvaring i städskåp och skafferi. Matplats för ca 4 personer och utgång till terrassen.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vit strukturtapet. I taket sitter spotlights med dimmer. Plats för soffa med tillhörande möblemang. Utgång till terrass.

SOVRUM 1
Parkettgolv och vit strukturtapet. Takbelysning med dimmer. Plats för enkelsäng, skrivbord och förvaring i en garderob. Utgång till terrass.

SOVRUM 2
Parkettgolv och vit strukturtapet. Takbelysning med dimmer. Plats för enkelsäng, skrivbord och förvaring i en garderob. Utgång till terrass.

SOVRUM 3
Parkettgolv och vit strukturtapet. Takbelysning med dimmer. Plats för dubbelsäng, skrivbord och förvaring i en skjutdörrsgarderob med nyare Elfa-system. Utgång till terrass.

SOVRUM 4/ARBETSRUM
Parkettgolv och vit strukturtapet. Plats för säng och skrivbord.

BADRUM
Ljust klinkergolv med golvvärme och helkaklade väggar. I taket sitter spotlights med dimmer. Utrustningen består av WC, handfat, spegel, dusch, handdukstork, förvaringsskåp samt tvättmaskin och torktumlare.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett varmförråd och kallförråd på markplan.

RUMSDISPONERING
4 rum och kök enligt föreningens lägenhetsförteckning, disponeras som 5 rum och kök enligt nuvarande planlösning.

BOA
125 kvm enligt föreningens register.

RENOVERINGAR
Lägenheten totalrenoverades 2016-2017 av tidigare ägare.
Nya fönsterbrädor i Lenci Grey Stone 2022.
Nya elinstallationer invändigt, högt som lågt 2023/24.
Samtliga elarmaturer utbytta 2023/24.
Nya utebelysningar och eluttag på balkongerna 2023/24.
Ny toalettstol 2023.
Nytt städskåp 2023.
Plejd installerat i hela lägenheten 2024.
Ny takfläkt i toaletten 2024.
Nya element i kök och hall 2024.
Nya termostater på samtliga element (årtal ej angivet).
Ny vägg mellan sovrum 1 och 2 2025.
Nya listverk i hela lägenheten 2025/26.
Nya garderober i samtliga sovrum 2026.
Ny uppbyggnad av klädkammare med ELFA-system och garderob 2026.
Nytt tak i sovrum och klädkammare 2026.
Ny parkett i sovrum och klädkammare 2026.
Nya innerdörrar och dörrkarmar 2026.










WHAT IF
YOU'RE RIGHT
AND THEY'RE
WRONG?




SGT PEPPER'S
LONELY HEARTS
CLUB BAND








Larm



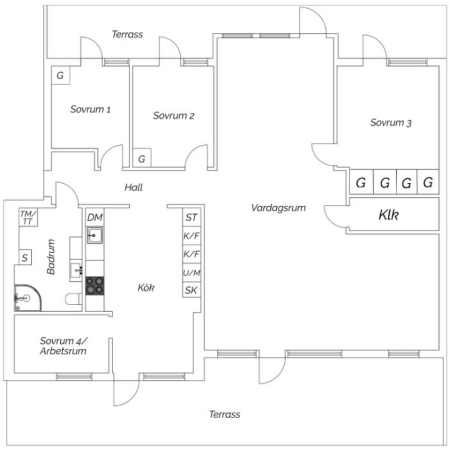


FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Kallebäck nr 1
BYGGÅR:	1960
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, det är tomträtt. 2020 höjde kommunen tomträttsavgälden från 52 000 kr/år till 307 124 kr/år under 20 år framåt.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	18
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-03-05
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	131 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Kallebäck nr 1 köpte fastigheten 1959. Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2040. På tomten har det uppförts en trevåningsbyggnad innefattande sex "villor" per våning. Till föreningen hör adresserna: Smörgatan 23-27. Gemensam gård med utemöbler och lekplats för barn. I föreningen finns även ett cykelrum. Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning. De boende håller snyggt och rent utanför sin egen ytterdörr och trappa. Det finns en gemensam tvättstuga. Varje lägenhet utrustar med egen tvättutrustning om möjligt. Föreningen har retroaktiv IMD-debitering, där förbrukning vid tidpunkten för en övergång av lägenheten kommer att faktureras köparen men avser perioden för säljarens innehav och löses sinsemellan. Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 2,5% från 2027-01-01. 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 2026-11-19.
RENOVERINGAR:	2003 Relining av stammar utfördes. 2016 Föreningens stora ombyggnadsprojekt avseende betongstommen avslutades genom entrepenören BESABs avetablering under våren samt slutbesiktning. 2018 Garantibesiktning av betongstommen. Asfaltering av parkering samt uppfart. 2019 Nytt element i tvättstugan samt ommålning av föreningens fasad. 2021 utfördes energideklaration. 2024 mindre fix i tvättstugan. Laddboxar installerades. Föreningen planerar att uppdatera sina stadgar. Föreningen har inga större underhåll planerade. Inga vidare

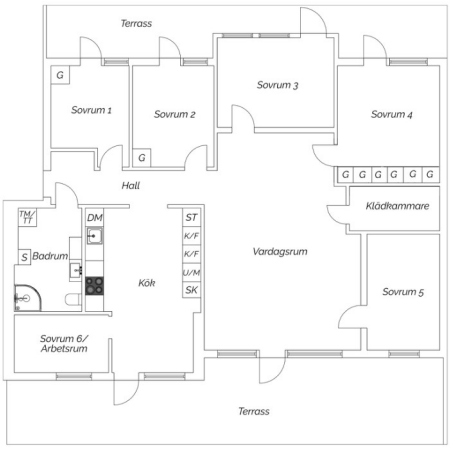
	beslut tagna i dagsläget.
PARKERING:	Till varje lägenhet hör en parkeringsplats och en garageplats som ingår i avgiften. Samtliga platser har laddboxar. Det finns även 8 st besöksplatser fria att nyttja för besökare.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till TV och bredband 250/250 via Telia.

PLANRITNING



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.

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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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