

JOHANNEBERG

GYLLENKROOKSGATAN 1



Erik Olsson



JOHANNEBERG

Ljus 2:a högst upp med balkong & fantastisk utsikt!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Högst upp i huset
Härlig balkong med ljuvlig utsikt
Genomgående ljusinsläpp
Rymligt & välutrustat kök

VÄLKOMMEN TILL GYLLENKROOKSGATAN 1

Välkommen till denna stilfulla och ljusa bostad på eftertraktade Gyllenkrooksgatan 1, belägen högst upp på våning 5 av 5 med en fantastisk utsikt över omgivningarna! Här bor du i ett hem som kombinerar genomtänkt funktion med exklusiva materialval. Det rymliga köket är ett drömkök för hemmakocken, fullt utrustat, generöst med förvaring och arbetsytor, samt golvvärme för extra komfort. Den öppna planlösningen skapar en social och välkomnande atmosfär, perfekt för både vardag och fest. Helkaklat badrum med stilrena material, förberett för tvättmaskin och även här skön golvvärme. Genomgående i lägenheten möts du av ett härligt ljusinsläpp, vilket tillsammans med de exklusiva tapeterna skapar ett harmoniskt och påkostat intryck. Från vardagsrummet nås den härliga balkongen, en perfekt plats för morgonkaffet, kvällssolen eller att bara njuta av utsikten över staden i lugn och ro. Detta är ett boende för dig som söker något utöver det vanliga, ett hem där varje detalj är omsorgsfullt vald och där känslan av kvalitet genomsyrar hela bostaden. Med fönster mot Carlandersparken får du en insynsskyddad och naturnära utsikt.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Christine Myrberg

070-338 16 65
christine.myrberg@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Gyllenkrooksgatan 1, 41282 GÖTEBORG
STORLEK:	65 kvm (faktisk uppmätn norm SS 021053)
ANTAL RUM:	2.5 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	4 100 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 048 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, TV (Bahnhof Mellan), bredband (1000 Mbit/s), IP-telefoni och bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 400 kr/år (el: 4 400 kr/år, försäkring: 1 000 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1504
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,96205 %
BOSTADENS INDIREKTA	371 201 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 2025-09-11. 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:	5 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Gylleneken
NUVARANDE ÄGARE:	Susanne Rothlind















HALL

Laminatgolv och tapetserade väggar i mörkblå Caselio Linen. Här finns plats för avhängning samt förvaring i två garderober. Lägenheten är utrustad med säkerhetsdörr.

KÖK

Klinkergolv med golvvärme och målade samt tapetserade väggar i Boråstapeter "Fruktlåda" av Stig Lindberg. Köksinredning i grått och ovanför bänkskivan i laminat sitter vitt kakel som belyses av spotlights med dimmerfunktion. Köket är utrustat med kombinerad kyl/frys, gasspis med elugn, köksfläkt och diskmaskin. Matplats för ca 6 personer.

VARDAGSRUM

Fiskbensparkett och målade väggar i nyansen First Light från Little Greene. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang samt matsalsbord. Utgång till bostadens balkong med plats för utemöbler.

SOVRUM

Fiskbensparkett och tapetserade väggar i Midbec "Lina"-små blå löv med crème botten samt en fondvägg från Midbec "Lina"-blommig. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Förvaring i en rymlig garderob som är försedd med hyllor, klädstång och belysning.

ARBETSRUM

Fiskbensparkett och tapetserade väggar i nyansen Mustard från Cole & Son -"Marquee Stripe" samt en fondtapet från Boråstapeter "Newbie" djur. Här finns plats för skrivbord med tillhörande möblemang.

BADRUM

Klinkergolv med golvvärme och helkaklade väggar i vitt. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch, handdukstork samt förberett för tvättmaskin.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett vindsförråd samt ett källarförråd.

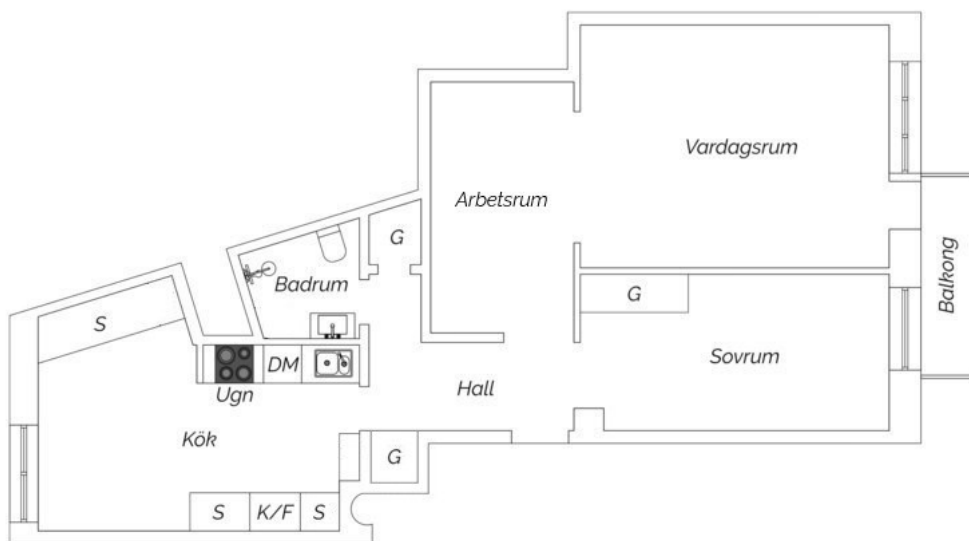
RENOVERINGAR

2022 renoverades, målades samt tapetserades väggarna.

RUMSDISPONERING

2 rum och kök enligt föreningens lägenhetsförteckning, disponeras som 2.5 rum och kök enligt nuvarande planlösning.

PLANRITNING



Erik Olsson

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

FÖRENING:	Brf Gylleneken
BYGGÅR:	1937
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F
ANTAL LÄGENHETER:	44
VARAV HYRESRÄTTER:	2
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-12-18
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	115 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Gylleneken. I föreningen finns 44 lägenheter varav 2 lägenheter upplåts med hyresrätt. Det finns även 2 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adressen: Gyllenkrooksgatan 1 och Eklandagatan 38. Föreningen har en tvättstuga belägen på entréplan på Eklandagatan 38. Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum och en mangel. Varje hushåll använder appen "Boka Tvättid" för att boka och hantera sina tvättider. Instruktion om hur man skapar sig en profil i appen får man vid tillträde i föreningen. Har man inte en smartphone, eller föredrar att inte använda appen, kan man även boka tid via en surfplatta som sitter upphängd på väggen i tvättstugan. I föreningen finns två gemensamma bokningsbara takterrasser. Tillgång till cykelparkering. Föreningen anordnar gemensam höst och vårstädning. För mer information besök föreningens hemsida http://gylleneken.se/ 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 2025-09-10.

RENOVERINGAR:

1998 renoverades balkonger
2000 byttes stammar och el.
2004 installerades nya dörrar och fönster.
2005 uppfräschning av trapphus på Eklandagatan.
2007/2008 omläggning av tak.
2009 utfördes en uppfräschning av tvättstuga samt föreningens gård.
2009 utfördes en OVK.
2010 åtgärdades en läcka på takterrassen.
2011 målades trapphuset på Gyllenkrooksgatan samt ny avfuktare installerades i torkrummet.
2012 renoverades föreningens miljörum, förbättrades cykelförvaringen, stensättning och plantering av rabatter, målning portar, ny belysning samt renovering av piskbalkonger / takterrasser
2013 åtgärdades en mindre vattenläcka från takterrass på Gyllenkrooksgatan. Samma år drog föreningen in fiber samt installerade brandskydd.
2014 utfördes fastighetsbesiktning med upprättande av underhållsplan, taköversyn, kontroll av taksäkerhet, installation av nya dörrar till takterrasserna samt kontroll av snörasskydd. Samma år utfördes hissrenovering på Eklandagatan.
2015 utfördes en OVK, hissen renoverades på Gyllenkrooksgatan och stammarna spolades
2016 utfördes relining av bottenplattan.
2017 utfördes renovering av tvättstugan renovering av trapphus på Eklandagatan, uppfräschning av trapphus på Gyllenkrooksgatan, byte av lägenhetsdörrar, belysning på takterrasser och balkongbesiktning.
2018 utfördes dränering och markarbete mot fasaden på innergården, byte av hängrännor samt radonmätning.
2019 färdigställdes innergården.
2021 utfördes fönster- samt balkongdörrsbyte i syfte att minska värmeförluster och ljud från vägen samt en OVK.
2022 byttes takfläktarna och porttelefonen byttes ut till ett mer tillförlitligt system med kodlås. Dräneringspump på gården har bytts ut till en ny. Under året har även en spolning och filmning av avloppsstammarna genomförts med mycket gott resultat.
2024 samtliga tvättmaskiner och torktumlare byttes ut i tvättstugan.
2025 underhåll värmesystem bytte stamventiler och termostater i samtliga lägenheter.
Inga planerade underhåll i dagsläget.

PARKERING:

Det finns 3 garage varav ett garage föreningen använder. Plats kan hyras till en kostnad om ca 1000 kr/månad. I dagsläget är samtliga uthyrda.

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, fast telefoni och Internet 1000 Mbit/s (fibrkabel) via Bahnhof.





Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Enkelt

*Källa: UC 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 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 077 155 10 00 mail@erikolsson.se