LUNDEN

STAVHOPPAREGATAN 5A



Erik Olsson



LUNDEN

Ljus hörntrea med fiskbensparkett!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Ljust vardagsrum i hörnläge
Fönster i två väderstreck
Vidsträckt utsikt över staden
Insynsskyddat läge

VÄLKOMMEN TILL STAVHOPPAREGATAN 5A

Välkommen till en ljus trea om 64 kvm, en trappa upp med hiss i ett hus som ligger högt upp på höjden i lugna Lunden. Tack vare husets läge får ni en öppen utsikt över trädtoppar, takåsar och stadens silhuett. Vardagsrummet har fönster åt två håll och fylls av ljus under hela dagen. Här ryms både en stor soffgrupp och ett matbord. Fiskbensparketten i vardagsrummet och det lilla sovrummet är original från husets byggår, och i hallen ligger stavparkett i massivt trä. Djupa fönsterbänkar i marmor går igen i alla rum. Köket är separat och har en egen matplats. Det stora sovrummet vetter mot en lugn återvändsgata och har plats för dubbelsäng och gott om förvaring i en skjutdörrsgarderob. Det mindre sovrummet har utsikt över staden, och fungerar lika bra som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Badrummet är nyrenoverat 2026. Hallen binder ihop alla rum och har två praktiska klädkammare. Till lägenheten hör också ett förråd på vinden och ett i källaren. Föreningen är en trygg och lågt skuldsatt HSB-förening. Här finns bastu, boulebana och två gemensamma uteplatser med grill och magisk utsikt över Göteborg. Lunden är en av stadens lugnaste stadsdelar med flera fina parker.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Frida Dexell

073-400 98 16
frida.dexell@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Stavhopparegatan 5A, 416 59 Göteborg
STORLEK:	64 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 181 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och digital-TV (grundutbud) via Tele2. Obligatoriskt tillägg för bredband om 125 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 400 kr/år (el: 6 360 kr/år, försäkring: 2 040 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablonuppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	006
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,11221 %, andel av årsavgift 1,16193 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	282 171 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 inte pantsatt
VÅNING:	1 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Överås i Göteborg
NUVARANDE ÄGARE:	Elisabeth Frej Ödvall, Patrik Larsson


The Orizuru



















RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med stavparkett i massivt trä och vitmålade väggar. Här finns plats för avhängning vid entrén och förvaring i två klädkammare.

KÖK
Trägolv och vitmålade väggar. Vit köksinredning och ovanför bänkskivan ett stänkskydd i ljusgrått kakel. Köket är utrustat med kombinerad kyl och frys, spishäll, ugn, fläkt och diskmaskin. Matplats för ca 4 personer. Djup fönsterbänk i marmor.

VARDAGSRUM
Ljust vardagsrum med fiskbensparkett från husets byggår och vitmålade väggar. Här ryms en större soffgrupp och ett matbord. Fönster i två väderstreck med djupa fönsterbänkar i marmor och utsikt över staden.

SOVRUM
Trägolv och väggar målade i en ljust grön färg. Här finns plats för dubbelsäng med sängbord. Förvaring i en rymlig garderob med skjutdörrar. Djup fönsterbänk i marmor. Rummet vetter mot en lugn återvändsgata.

SOVRUM
Fiskbensparkett från husets byggår, samma som i vardagsrummet, och väggar i en varm beige nyans. Här finns plats för säng med sängbord samt skrivbord och/eller garderob. Djup fönsterbänk i marmor och utsikt över staden.

BADRUM
Nyrenoverat 2026. Klinker på golv och väggar samt golvvärme. Badrummet är inrett med WC, handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork och dusch, samt är förberett för tvättmaskin.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd och ett vindsförråd.

RENOVERINGAR
2017: Målade tak och väggar i samtliga rum förutom badrum.
2023: Målade om större sovrummet.
2026: Målat väggar i hall, kök, mindre sovrummet. Nya golvlister i hall, vardagsrum, mindre sovrummet. Målat köksluckor, bytt beslag, ny arbetsbänk, diskho och LED-list under överskåp. Målat om samtliga innerdörrar och bytt beslag.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Överås i Göteborg
BYGGÅR:	1942
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	100
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-04-06
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	144 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättsförening Överås i Göteborg. Föreningen köpte fastigheten 1946. Till föreningen hör adresserna: Femkampsgatan 1-3 A,B, Femkampsgatan 2-6 A,B, Stavhopparegatan 5 A-C. 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. I föreningen finns en tvättstuga belägen i varje hus utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en mangel. I föreningen finns även torkrum, hobbyrum, boulebana och bastu. Gemensam innergård med utemöbler och grill. Föreningen anordnar gemensam vår- och höststädning samt vår- och höstfest där man grillar och umgås med god mat och dryck. 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 2026-07-07.
RENOVERINGAR:	1989 (stambyte)byttes el-stigare och samtliga V/A-stammar i kök och badrum. Under samma år exploaterades vinden med 15 lägenheter, tak lades om, hissar installerades och fönster samt trappuppgångar renoverades. 2002 renoverades fasaden. 2003 renoverades vattenledningar till fjärrvärmeanläggningen. 2004 spolades avloppsstammar i kök och badrum. Under samma år anlades en ny trädgård. 2008 genomfördes säkring av tak, energibesiktning, ventilationskontroll samt nya ventiler 2009 genomfördes besiktning och reparation av hissar. Under samma år utfördes en OVK-besiktning av ventilationen. Då

upptäcktes att ett flertal lägenheter har installerat otillåtna fläktar som försämrade ventilationen i husen. Åtgärder utfördes 2010 då dessa fläktar har tagits bort och man gjorde en injustering av luftflödet i lägenheterna.
2011 tvättades plåtfasaden och i samband med detta gjordes små justeringar av taket. Samma år renoverades entrétrappor, termostater byttes ut och värmejusteringar gjordes.
2012 genomfördes dränering av baksidan av fastighet belägen på Femkampsgatan 1 -3.
2013 genomfördes bildande av trädgårdsgrupp som bland annat planterat örter för allas förfogande.
2015 renovering av hissarna. Under sommaren målades takkuporna (översta våningen) på samtliga våra hus, dränering av fastighet på Stavhopparegatan och nya stadgar antogs.
2016 genomfördes dränering, fortsatta renoveringar av hissarna på på Femkampsgatan samt nya tvättmaskiner i samtliga tvättstugor installerades.
2017 utfördes OVK samt sotning.
2018 åtgärdades de brister som påpekades i OVK. Intyg på OVK-besiktning finns.
2018/2019 målades trapphuset om.
2021 utfördes en besiktning av fastigheterna som visade på att fasad, tak och fönster är i väldigt gott skick. Löpande reparationer och underhåll av fastigheterna samt byte av 4 takfläktar utfördes också på en av fastigheterna på Femkampsgatan.
2022 Relining av stammar/rör i bottenplattan.
2023 har fasaderna tvättats och stående stammar har spolats.
2025 utfördes relining av stående stammar.
I nuläget finns ingen planerad stor renovering bokad, men undersökning av status på tak och fasad pågår där eventuella åtgärder kommer att ske i närtid.
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

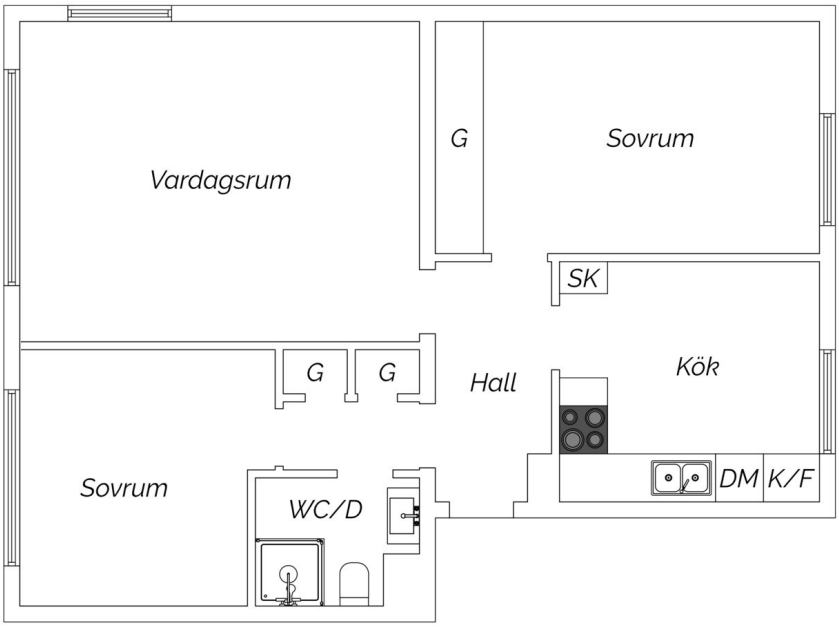
PARKERING:

I föreningen finns 30 parkeringsplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 600 kr/månad, ett antal av platserna har låsförsedda uttag för motorvärmare. Vid nyttjande av dessa tillkommer 150 kr/mån på parkeringshyran. I dagsläget är det kö till samtliga platser.
Längs våra gator Femkampsgatan och Stavhopparegatan är det fri parkering på de ställen där skyltarna inte säger något annat. (26-07-07)

TV OCH BREDBAND:

Föreningen har kollektivt gruppavtal för bredband 500 mbits/sek via Telenor till en kostnad av 125 kr/mån.

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