

GUSTAF DALÉNSGATAN 3D

KVILLEBÄCKEN



Erik Olsson



KVILLEBÄCKEN

Ljus och
välplanerad 4:a
med två härliga
balkonger varav en
inglasad!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Två härliga balkonger
Generös takhöjd
Genomgående ljusflöde
Egen tvättutrustning

VÄLKOMMEN TILL GUSTAF DALÉNSGATAN 3D

Varmt välkommen till Gustaf Dalénsгатan 3! Denna ljusa och välplanerade lägenhet bjuder på en öppen och luftig planlösning där vardagsrummet och matplatsen smälter samman och skapar en inbjudande och social yta. Härifrån når du även en av bostadens två balkonger. Köket är stilrent och välutrustat med vitvaror från Electrolux och erbjuder gott om utrymme både för matlagning och förvaring. Lägenheten har tre rymliga sovrum, där det största har en praktisk klädkammare för bra förvaring. Från det andra sovrummet når du en inglasad balkong ? utan direkt insyn. Vidare finner du två helkaklade badrum, varav det ena är utrustat med både tvättmaskin och torktumlare för extra bekvämlighet. Läget erbjuder närhet till allt det trevliga med bland annat föreningens Feng Shui-inspirerade innergård med bärbuskar, kryddodlingar och gemensam grillplats. Direkt utanför hemmet möts du av ett rikt utbud av såväl mataffär och apotek som gym i Glasiären och matmeckat i Kville saluhall. Runt hörnet finns ett gediget shoppingutbud på Backaplan och från Vågmästareplatsen når du snabbt centralstationen på 6 minuter med buss eller spårvagn. Varmt välkommen!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Samuelson

070-948 70 96
emma.samuelson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Gustaf Daléns gatan 3D, 41722 Göteborg
STORLEK:	97 kvm (Föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 250 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 786 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bredband via Bahnhof (1000/1000 mbit/s) och bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 852 kr/år (el: 5 000 kr/år, försäkring: 4 852 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	34131
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,16064 %, andel av årsavgift 1,16064 %
BOSTADENS INDIREKTA	550 000 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. 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:	4 av 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Origo
NUVARANDE ÄGARE:	Hanna Härelind
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

















HALL

Klinkergolv i entrén och vidare in i hallen ligger ekparkett samt vitmålade väggar. Här finns plats för avhängning av ytterkläder samt förvaring i tre garderober med skjutdörrar i spegelglas.

KÖK

Ekparkett och vitmålade väggar. Vit köksinredning och ovanför köksbänken i laminat sitter stänkskydd i vitt kakel samt spotlights med dimmer. Köket är utrustat med kyl och frys i fullhöjd, induktionshäll, inbyggd ugn, fläkt, inbyggd mikro samt diskmaskin. Samtliga vitvaror kommer från Electrolux. Matplats för ca 6-8 personer.

VARDAGSRUM

Ekparkett och vitmålade väggar. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. Takbelysning med dimmerfunktion. Utgång till en av bostadens två balkonger.

SOVRUM 1

Ekparkett och vitmålade väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande sängbord. Förvaring i en klädkammare.

SOVRUM 2

Ekparkett och vitmålade väggar. Här finns utrymme för en säng med tillhörande sängbord. Utgång till inglasad balkong.

SOVRUM 3

Ekparkett och vitmålade väggar. Här finns utrymme för en säng med tillhörande sängbord.

BADRUM 1

Klinkergolv och kaklade väggar i vitt. Badrummet är inrett med WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch, handdukstork samt tvättmaskin och torktumlare.

GÄST-WC

Klinkergolv och kaklade väggar i vitt. Inrett med WC, handfat med kommod samt spegelskåp.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2022- inglasning av balkong.

FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Origo
BYGGÅR:	2018/2019
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	113
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-05-23
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	72 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Origo köpte fastigheten 2018. Det finns 2 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna Borstbindaregatan 17-21, Gustaf Daléngsgatan 3A-E och Långängen 10-12.

Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egna tvättutrustning. I föreningen finns cykelrum och barnvagnsförråd.

Gemensam Feng shui-inspirerad innergård med cykelparkering, gångytor och sittbänkar. Bårbuskar, kryddodlingar och gemensam grillplats.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kvillebäckens sopsug. Föreningens andel är 5,4 procent.

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 2025-02-20.

RENOVERINGAR: 2021 utfördes 2-årsbesiktning och anmärkningarna åtgärdades. Det utfördes en OVK och grind till innergård monterades upp. 2024 utfördes 5-årsbesiktning. Ytterligare 12 få laddstolpar installerade så att vi totalt har 24 laddplatser.

Under våren 2025 kommer föreningen utföra stamspolning. Arbetet pågår enbart i några dagar och bör inte störa de boende. Ytterligare 12 parkeringsplatser ska få laddstolpar installerade och beräknas vara klart i slutet av mars.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2022. Godkänt bygglov för inglasning av balkongerna finns för nästan alla lägenheter. Det finns möjlighet till inglasning med av föreningen godkänd aktör. Varje enskild medlem får ta kontakt med Lumon för offert.

PARKERING: Föreningens garage ligger under delar av gården. I föreningen

TV OCH BREDBAND:

finns 48 st garageplatser var av 12 st platser är utrustade med laddstation för el-bil som kan hyras till en kostnad av 1 389 kr/månad plus att man debiteras individuellt för elkostnaden genom en app man får login till. Vanlig plats kan hyras till en kostnad av 1 250 kr/månad. Föreningen förfogar även över 3 st MC-platser som kan hyras till en kostnad av 650 kr/månad. I dagsläget är det kö till samtliga platser men det finns ledig MC-plats. För mer information kontakta styrelsen.

Via Ivar Kjellberg Fastighets AB finns möjlighet att registrera sig som sökande och hyra garageplats på Rundbäcksgatan 10 samt Solventilsgatan 8 till en kostnad om ca 1 225 kr/mån. För att registrera sig samt vidare information och aktuell tillgång, vänligen ring 031-799 84 84 eller gå in på deras websida: <https://kjellberg.se/parkering/>

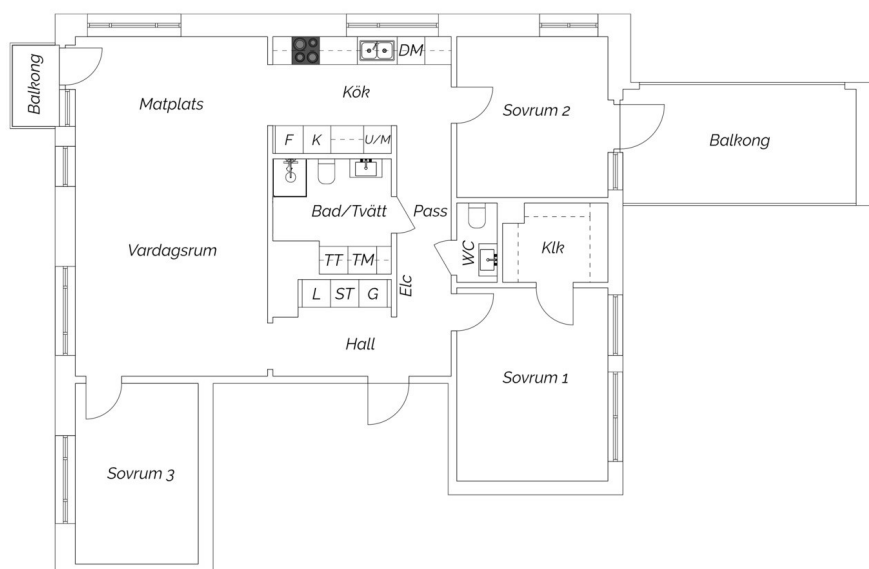
I P-hus Kvilleorget kan man hyra parkering. För priser och tillgång se www.parkeringgoteborg.se.

Vid Backaplan (Jula) finns det möjlighet att hyra parkeringsplats till en kostnad om ca 500 kr/månad. Det går ej att hyra någon specifik plats. Gå in på <https://p-tjanst.se>, ring 031 - 51 88 10 eller skicka ett mail till: epost@p-tjanst.se för mer information.

Göteborg parkering har även platser som kan hyras vid Fjärdingsgatan.

Föreningen är ansluten till digital-TV och bredband via Bahnhof (fiberLAN).

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Det kostar
inget att
jämföra

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 (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 öppna 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 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmataget 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 till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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 mäklarfirmatag 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