ERIKSBERG

BRATTERÅSGATAN 40





ERIKSBERG

Välplanerad tvåa på våning 15 med kvalitativt kök och utsikt mot Vinga

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Vån 15 med utsikt mot Vinga
Öppen planlösning
Kök från Ballingslöv och köksö
Vitlaserad ekparkett

VÄLKOMMEN TILL BRATTERÅSGATAN 40

Högt upp i huset erbjuds en välplanerad tvåa med öppen planlösning, stilrent kök från Ballingslöv och en praktisk köksö som blir en naturlig samlingspunkt för både matlagning och umgänge. Bostaden präglas av vitlaserad ekparkett, genomtänkta förvaringslösningar och stora fönster med djupa fönsterbänkar. I det helkaklade badrummet finns kombinerad tvättmaskin.
Brf Kronjuvelen erbjuder flera uppskattade gemensamma faciliteter som sätter guldkant på boendet. På takvåningen finns en gemensam takterrass med en av Göteborgs bästa utsikter och en bastu med samma fina vy. Föreningen har dessutom två välutrustade övernattningslägenheter samt en gemensamhetslokal med bland annat kök och ljudutrustning. Garage finns i direkt anslutning under huset och längst ner på husets bottenplan ligger Krog Axet med internationellt kök och solig uteservering.
I detta landmärke på 25 våningar bor ni med direkt närhet till vattnet och trevliga promenadsträckor längs kajen som erbjuder flertalet restauranger, caféer, gym och matbutiker. Ett stenkast bort finns köpcentrum med stormarknad, bank, systembolag och detaljhandel.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Knut Paxlind

070-638 62 77
knut.paxlind@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Bratteråsgatan 40, 417 62 GÖTEBORG
STORLEK:	54 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 925 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 119 kr/mån I avgiften ingår värme och kallvatten. Obligatoriskt tillägg för Telia Triple Play 220 kr/månad. Varmvatten debiteras efter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 732 kr/år (el: 2 900 kr/år, va: 2 640 kr/år, försäkring: 3 192 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	2504
LÄGENHETSNR SKV:	2504
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,47396 %, andel av årsavgift 0,47593 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	923 000 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 2026-10-28. 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:	15 av 25
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Kronjuvelen
NUVARANDE ÄGARE:	Daniel Pölder
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

RUMSBESKRIVNING

HALL
Entrén välkomnar med vitlaserad ekparkett och väggar målade i vitt och grönt. Här finns en garderob samt två skjutdörrsgarderober med Elfa-inredning som erbjuder goda förvaringsmöjligheter. Infällda spotlights med dimmer bidrar till en behaglig belysning och säkerhetsdörr ger extra trygghet

KÖK
Stilrent kök från Ballingslöv med vita luckor, grå bänkskiva i kvartskomposit och matchande stänkskydd i samma material. Köksön (bänk från Ballingslöv med luckor från Ikea), som byggdes i slutet av 2023, ger extra arbetsyta och fungerar även som en naturlig plats för måltider och socialt umgänge. Köket har vitlaserad ekparkett, vita väggar, spotlights över arbetsbänken och dimmer. Maskinparken består av kyl/frys, induktionshäll, inbyggnadsugn, mikro, fläkt (Franke) och diskmaskin från Siemens, samtliga från 2022.

VARDAGSRUM
Ljust och trivsamt vardagsrum med vitlaserad ekparkett och väggar målade i vitt och grönt. Planlösningen samspelar med köket och skapar fina förutsättningar för både vardagsliv och umgänge. De djupa fönsterbänkarna ger en extra detalj och erbjuder en trevlig plats att slå sig ner på. Belysningen kan anpassas med dimmer.

SOVRUM
Rofyllt sovrum med vitlaserad ekparkett och väggar målade i vitt och ljusgrönt. En skjutdörrsgarderob med Elfa-inredning ger praktisk förvaring. Även här finns en djup fönsterbänk som även fungerar som sittplats samt dimmer för flexibel belysning.

BADRUM
Helkaklat badrum med vita väggar och grå klinker på golvet. Här finns WC, handfat med kommod, spegelskåp med belysning och duschhörna med klarglas. En kombinerad tvättmaskin och torktumlare från Siemens, 2022, kompletteras av en laminatbänkskiva, väggskåp och utfällbar torkställning. Spotlights med dimmer ger en praktisk och behaglig belysning.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd.

ÖVRIGT
2023 byggdes köksö.







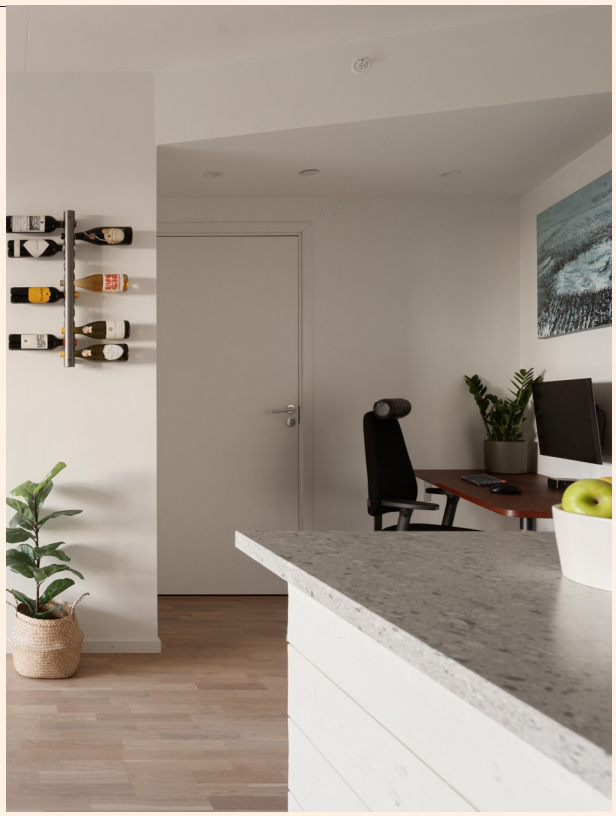



SIEMENS





BRATTERÅSGATAN 40





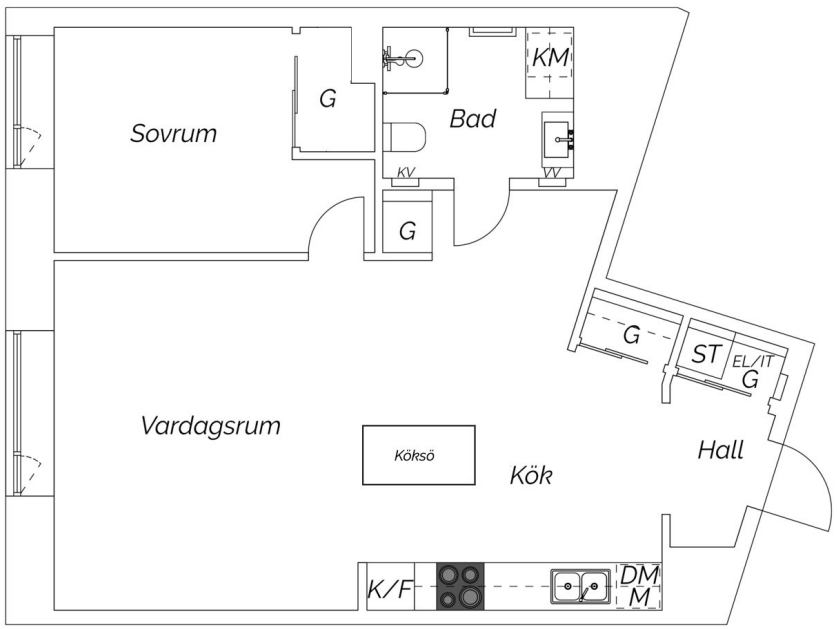
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Kronjuvelen
BYGGÅR:	2022
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	176
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-03-29
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	49 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Kronjuvelen köpte fastigheten 2020. Det finns 1 hyresrättslokal. Till föreningen hör adresserna Bratteråsgatan 36-40. Cykelplatser finns i huset och på gården. Högst upp i huset finns plats för gemenskap både inne och ute. Den gemensamma lokalen är som gjord för firanden och har plats för 40 personer. Från den gemensamma takterrassen blickar du rakt ut mot Älvsborgsbron och Vinga. Övernattningslägenheter med pentry och WC finns att hyra. På den översta våningen finns även rum för renande bastubad. Föreningens bastu har utsikt åt havet och skärgården i väster. På våning 2 finns ett gästrum. Det finns även barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd, utrymmen för källsortering av sopor samt sopsugsanläggning samt extra lägenhetsförråd för uthyrning. Föreningen har retroaktiv IMD-debitering. Föreningen är delaktig i flera gemensamhetsanläggningar. Se årsredovisning. Informationen ovan är tagen från 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.
RENOVERINGAR:	2023 genomfördes energideklaration. 2024 Besiktning av fästöglor tak. 2025: Säkerhetsbesiktning taksäkerhet, OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). Besiktning av fästöglor tak. 2026: Säkerhetsbesiktning taksäkerhet. Besiktning av fästöglor tak. Föreningen planerar rensning ventilationskanaler och OVK 2028. Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
PARKERING:	I föreningen finns 101 garageplatser, varav 49 st är försedda med laddbox för elbil. Plats kan hyras till en kostnad om ca 1 400 kr/

månad samt plats med laddbox ca 1 700 kr/månad + enskild förbrukning. Det finns även 1 parkeringsplats utomhus som kan hyras till en kostnad om ca 1 000 kr/månad. Föreningen förfogar dessutom över 6 MC-platser i garage. Plats kan hyras till en kostnad om ca 700 kr/månad.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till TV, IP-telefoni och bredband 1000/1000 via Telia Triple Play.

PLANRITNING



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