

FRIGGAGATAN 13B

STAMPEN



Erik Olsson



STAMPEN

Ljus och modern
tvåa i vackert
sekelskifteshus
anno 1907 med
balkong under
bebyggelse!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Balkong under bebyggelse
Vackert sekelskifteshus
Ljus och modern
Rymligt kök

VÄLKOMMEN TILL FRIGGAGATAN 13B

I vackert hus anno 1907 erbjuds en tilltalande tvåa med originell planlösning, generös takhöjd, djupa fönster och delvis bevarade originaldetaljer. Ljust och modernt hem med goda förvaringsmöjligheter och balkong under bebyggelse i soligt sydvästläge! Rymligt och separat kök som skapar känslan av ett extra rum. Vidare erbjuds ett helkaklat badrum och ett rogivande sovrum med charmig originaldörr från när huset byggdes. Föreningen har en trivsamt gård med grill och en trevlig sammanhållning på arbetsdagar. Här bor ni med lugnt läge mitt i centrala Göteborg med service, restauranger, butiker och kommunikationer precis utanför porten!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Christoffer Lennartsson

070-723 44 51
christoffer.lennartsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Friggagatan 13B, 41101 Göteborg
STORLEK:	58 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 975 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 458 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Det tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 182 kr/mån för bredband (250/250 mbit/s).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 650 kr/år (el: 4 000 kr/år, försäkring: 1 650 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	52-1004
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,044 %, andel av årsavgift 1,044 %
BOSTADENS INDIREKTA	440 035 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:	2 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Friggaboden
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Mörkgrått klinkergolv och vita väggar. Här finns plats för avhängning samt förvaring i garderob. I taket sitter spotlights med dimmerfunktion. Bostaden är utrustad med säkerhetsdörr.

KÖK

Parkettgolv och vita väggar. Köksinredning i högblankt svart med integrerade vitvaror. Ovan bänkskivan i träliknande laminat sitter svart kakel. Köket är utrustat med kombinerad kyl och frys, keramisk häll, inbyggd ugn, fläkt, inbyggd mikrovågsugn, skafferi, städskåp samt diskmaskin. Matplats för ca 4-6 personer. Härifrån nås hemmets balkong i sydvästläge.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och ljusgråa väggar. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang samt matsalsgrupp såväl vitrinskåp. I taket sitter spotlights med dimmerfunktion.

SOVRUM

Parkettgolv och ljusgråa väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Förvaring sker i en skjutdörrsgarderob.

BADRUM

Mörkt klinkergolv och helkaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp samt dusch med duschvägg.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett vindsförråd.



FÖRENING:	Brf Friggaboden
BYGGÅR:	1905-1907
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	78
VARAV HYRESRÄTTER:	4
ANTAL LOKALER:	9
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-02-28
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	109 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Friggaboden. Föreningen registrerades och köpte marken 2004. Till föreningen hör adresserna: Friggagatan 13 A-C, Friggagatan 15 samt Alströmergatan 3 A-B. Föreningen har två trivsamma innergårdar med umgängesplatser i både solläge och under tak. Den ena gården har grillmöjligheter. Gemensam höst- och vårstädning. I föreningen finns två tvättstugor belägna på innergården. Tvättstugorna är vardera utrustade med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum samt en mangel. Föreningen har digitalt bokningssystem. I föreningen finns även samlingslokal, övernattningsrum, cykelrum samt barnvagnsrum. 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 2023-02-20.
RENOVERINGAR:	1985-1986 byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum och el-stigarna. Under mitten av 1980-talet lade man om taket och fasades putsades och målades om. 2005 renoverades bjälklaget. 2007 grävdes gårdsbjälklaget upp och förstärktes. Maskinerna i tvättstugan byttes. Trappuppgångarna och de befintliga balkongerna renoverades. Fasaden putsades och målades om. 2009 Tvättstugorna renoverades. Hissen på Alströmergatan 3B renoverades, stammarna spolades samt målade och kaklade om tvättstugorna och gjorde förbättringar av ventilationen i tvättstugorna. 2009 Låssystemet byttes till elektronisk läsbricka. 2010 renoverades taket och det installerades säkerhetsdörrar till lägenheterna. 2011 utfördes en OVK-besiktning. Plåtfasaden mot Friggagatan

11 byttes.

2011-2012 utfördes reparationer på fasaden.

2012 injustering av ventilationen.

2013-2014 utfördes en uppfräschning av källarutrymmen.

2014 målades och justerades fönsterna i föreningen.

2015-2016 har renoveringar av källarlokalerna genomförts.

2016 färdigställdes föreningens nya lokal och övernattningsrum.

2017 renoverades samtliga hissar.

2018 utfördes fönster- samt balkongdörrsbyte.

2018-2019 byggdes 17 nya balkonger. Trapphus renoverades.

Fiber i fastigheten drogs in.

2020 Har energideklaration och OVK utförts, spolning av spillvattenledning, bytt vatten- och värmesystem, installation av nytt passersystem.

2021 byggdes en av hyresrättslokalerna om till garage och förråd. 5 nya parkeringsplatser i garaget samt plats för motorcyklar skapades.

2022 Fräschades innergården upp. Nya dörrar in till varje trapphus. Nya termostater och radiatorventiler samt stamventiler byttes i samtliga lägenheter.

En ytterligare etapp gällande bygge av nya balkonger kommer pågå under 2023. Bygglov är klart och föreningen har påbörjat byggnationen.

Föreningen kommer inom den närmsta tiden spola alla avloppsledningar samt utföra byte av tätning av alla fönster. De ser också just nu över möjligheten att bygga en lägenhet av ett vindsutrymme i huset. Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019.

PARKERING:

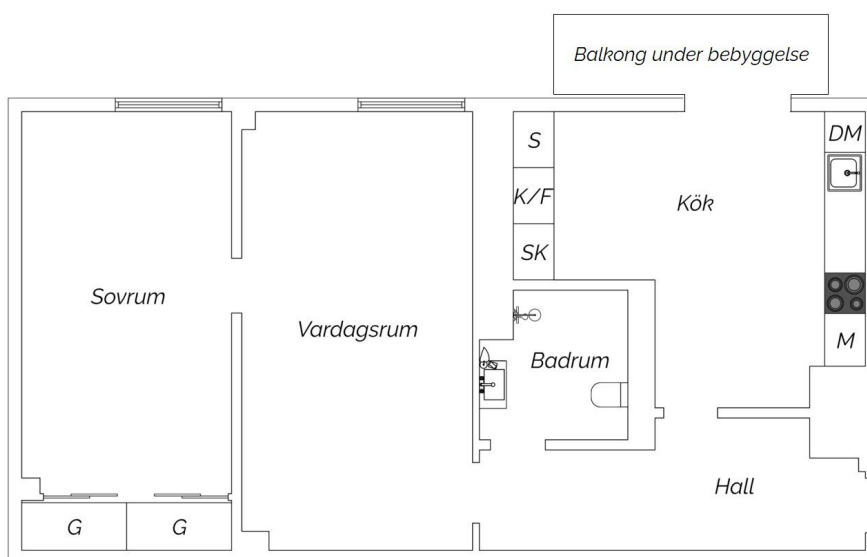
I föreningen finns 5 garageplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 1 000 kr/månad. Föreningen förfogar dessutom över ett antal MC- och mopedplatser i garaget. Plats kan hyras till en kostnad om ca 250 kr/månad. I dagsläget är det kö till bilplats medan det finns lediga platser för MC/moped.

För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad, tfn 031-368 25 65. 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 och internet via Tele2 samt fiber via IP-Only.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vi kan
dina kvarter

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska ta till vara på 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 Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "lägenhet", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

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 bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (ähta) 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 ähta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en bostadsrättsförening betraktas som ähta 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

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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.

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om

VIKTIG INFORMATION

fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egen- dom) 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 bostadsrätten 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; tex. 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 tex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något 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, tex. 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 BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten. Även om bostadsrätten 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.

VIKTIG INFORMATION OM KÖP

I den här bostadsbeskrivningen har du kunnat läsa om den bostad du nu varit på visning av. Du har därmed sett ett exempel på hur vi presenterar de bostäder vi förmedlar. Du minskar risken i din bostadsaffär om du förbereder din egen försäljning redan medan du letar ny bostad. Ötryggheten att tvingas sälja i en sämre marknad minskar om du kan genomföra din egen försäljning så snabbt som möjligt i samband med att du köpt

nytt. Vi har anställda fotografer som är experter på att förmedla det bästa med just din bostad. Vi har ett stort spekulantregister som dagligen uppdateras och matchas mot intressanta bostäder. Detta unika kontaktnät innebär att vi har ett stort försprång när det gäller att locka potentiella köpare till våra visningar. När vi säljer en bostad jobbar vi dessutom enligt vår väl beprövade Erik Olsson-metod, som hjälper dig att få bäst betalt för din bostad.

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. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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 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

Odinsgatan 2 41111 Göteborg 077 155 10 00 mail@erikolsson.se