KVILLEBÄCKEN

GODEMANSGATAN 9D



Erik Olsson



KVILLEBÄCKEN

Charmig 50-talslägenhet med högt i tak vid Kville Saluhall

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Välplanerade 38 kvm
Genomgångslägenhet
Bevarad fiskbensparkett
Praktisk klädkammare

VÄLKOMMEN TILL GODEMANSGATAN 9D

Välkommen till en charmig och välplanerad bostad där tidstypiska detaljer möter ett modernt och funktionellt boende. På andra våningen erbjuds 38 välplanerade kvadratmeter med fint ljusinsläpp från två väderstreck, högt i tak och trevliga vyer. Här samsas bevarad fiskbensparkett och schackrutigt köksgolv med ett stilrent kök och ett modernt helkaklat badrum. Vardagsrummet är lättmöblerat med plats för både säng och soffgrupp, och bostaden erbjuder dessutom goda förvaringsmöjligheter genom klädkammare och inbyggd garderob. Till lägenheten hör även ett källarförråd. Här erbjuds ett bekvämt boende i en omtyckt förening med både gästlägenhet och medlemslokal. Läget är svårslaget med trendiga restauranger och caféer runt hörnet, Kville Saluhall med delikatesser från världens alla hörn samt Backaplans breda utbud av service och mataffärer på bekvämt promenadavstånd. Med goda kommunikationer når du city och Centralstationen på bara några minuter. För den natur- och friluftsintresserade finns Keillers park, Ramberget, Hisingsparken och Slätta Damm i närheten, medan Lundbybadet erbjuder möjlighet till ett svalkande dopp. Varmt välkomna på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Aras Ali

070-526 91 99
aras.ali@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Godemansgatan 9D, 417 06 Göteborg
STORLEK:	38 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 590 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 778 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg tillkommer om 140 kr/månad avseende digital-TV (small), bredband (100/10) och IP-telefoni (ej samtalskostnad).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 232 kr/år (el: 5 000 kr/år, försäkring: 2 232 kr/år) Angiven kostnad är säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	83
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,4854 %, andel av årsavgift 0,4854 %
INRE FOND:	2 702
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	143 783 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 2026-08-07. 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 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Kvillebäcken i Göteborg
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





GODEMANSGATAN 9D
















9D


1,5
P
Avgift
Längängen
15-13

RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och väggar i mönstrad tapet. Här finns plats för avhängning samt förvaring i en klädkammare.

KÖK
Schackrutigt golv av trälaminat och väggar i ljusgrå kulör. Köksinredning i vitt och arbetsbänkar i trä samt rostfritt stål. Ovanför arbetsytorna sitter ett dekorativt italienskt kakel i vitt. Köket är utrustat med en spis med glaskeramikhäll och ugn, en fläkt samt en kombinerad kyl och frys. Här finns gott om förvaringsutrymme och väl tilltagna arbetsytor. Här finns matplats för ca 4-6 personer.

ALLRUM
Vacker fiskbensparkett i original och väggar i ljusgrå kulör. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang samt säng. Förvaring sker i en inbyggd garderob.

BADRUM
Golv av italiensk marmor och väggar i dekorativ sandsten. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegel samt dusch.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett rymligt vindsförråd och ett källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Kvillebäcken i Göteborg
BYGGÅR:	1951
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger: Kvillebäcken 4:7 Tomträtt: Kvillebäcken 31:1 Kvillebäcken 31:2 Kvillebäcken 31:3 Kvillebäcken 31:4 Kvillebäcken 32:2 Kvillebäcken 36:4
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	142
ANTAL LOKALER:	16
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-12-18
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	95 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättsförening Kvillebäcken i Göteborg. Föreningen köpte fastigheten Kvillebäcken 4:7 år 1977, resterande fastigheter upplåtes med tomträtt. I föreningen finns 16 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna: Godemansgatan 9, Gullrisgatan 4-5, Harald Hjärnesgatan 13-14, 18 och Rudenschöldsgatan 15 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. Föreningen har en tvättstuga i varje hus belägen på källarplan. Tvättstugorna är utrustade med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum samt en mangel. I föreningen finns även en övernattningslägenhet, festlokal och cykelrum. Gemensam gård med grönytor, utemöbler, grill och odlingslotter för medlemmar att nyttja. Föreningen anordnar gemensam vårstädning. 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 2026-03-02.
RENOVERINGAR:	1986-1987 utfördes en omfattande ROT-renovering av fastigheten.

2010 energideklarerades huset.
2012-2013 renoverades trappuppgångar.
2014-2015 utfördes fuktmätning i föreningens samtliga badrum.
2015 tvättades fasaderna.
2016 sattes nya garageportar in och en fönsterbesiktning genomfördes. Även fläktbyte på tak gjordes och två torktumlare byttes ut.
2018 utfördes en OVK-besiktning och takrenovering.
2019 utfördes åtgärder efter fönsterbesiktningen som genomfördes 2016.
2020 föreningen har utfört en större dränering på Gullrisgatan 5 där man i samband tvättade fasaden på huset.
2021 tvättades alla fasader i föreningen. Dräneringen på Gullrisgatan 5 är slutförd. Gullrisgatan 4 och Harald Hjärnesgatan är dräneringen nästan klar.
2024 utfördes takomläggning på samtliga hus, dränering har utförts i tre av föreningens hus.
2025 dränering påbörjad på Godemansgatan 9.
Det pågår fortfarande konvertering av råvind till vindslägenheter i flera av föreningens fastigheter, och Godemansgatan 9 dräneringsprojekt är fortfarande pågående. Föreningen är också i tidig fas och kollar på att förnya portsystemen/nycklar till entréportarna.
Inga andra planerade underhåll i dagsläget.

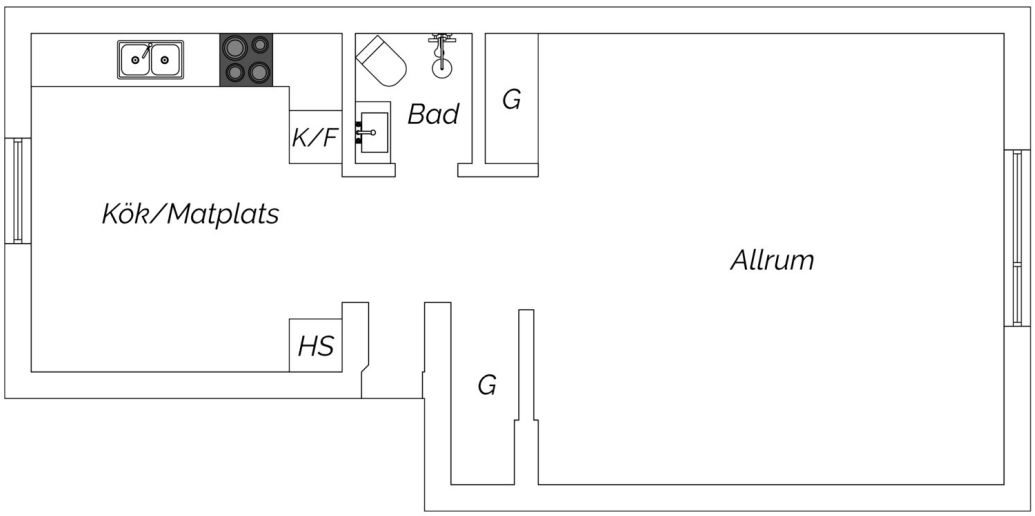
PARKERING:

I föreningen finns 50 parkeringsplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 250 kr/mån. Föreningen förfogar dessutom över 15 garageplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 550 kr/mån. Det finns även 4 MC-platser i garaget som kan hyras till en kostnad om ca 120 kr/mån. I dagsläget är kö till parkeringsplatser. I föreningen finns även gästparkering (tillstånd behövs).
Fri parkering råder i området.
För boende på Godemansgatan 9 gäller boendeparkering som kan 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.
Via Wallenstam finns möjlighet att hyra garageplats på Fjärdingsgatan 9, Fjärdingsgatan 29, Långängen 11A och Rundbäcksgatan 14. För vidare information och aktuell tillgång, vänligen besök deras hemsida: www.wallenstam.se/sv/bostader/parkering
Via Ivar Kjellberg Fastighets AB finns möjlighet att hyra garageplats på Rundbäcksgatan 10 samt Solventilsgatan 8 till en kostnad om ca 1 150 kr/mån. För vidare information och aktuell

tillgång, vänligen ring 031-42 84 00 eller gå in på deras websida: kjellberg.se/parkering/.
I P-hus Kvilletorget kan man hyra parkering. För priser och tillgång se www.parkeringgoteborg.se.
Vid Backaplan (NetOnNet) 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 http://www.parkeringstjanst.se, ring 031 - 51 88 10 eller skicka ett mail till: hyra@parkeringstjanst.se för mer information.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till digital-TV och Internet via Tele2.

PLANRITNING



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



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.

Erik Olsson

Hovås Allé 17 43653 Hovås mail@erikolsson.se