

PARKGATAN 8B

LORENSBERG



Erik Olsson



LORENSBERG

Charmig &
välplanerad 3:a
med eldstad samt
fina
originaldetaljer!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Smakfullt renoverad
Mysig eldstad
Välplanerad planlösning
Vackert parkettgolv i fiskbensmönster

VÄLKOMMEN TILL PARKGATAN 8B

Mysig 40-talslägenhet med luftiga ytor, lättmöblerade rum och genomgående fina ytskikt. Golven pryds av vacker fiskbensparkett och i vardagsrummet hittar du en underbar eldstad som värmer skönt under den kalla årstiden. Köket är smakfullt renoverat i ljusa toner och är försett med vitrinskåp, utrymme för matbord och nya vitvaror. Tack vare fönster i tre väderstreck har bostaden härligt dagsljus och skapar ett harmoniskt hem att trivas i. Sovrummen är utrustade med mycket god förvaring och från hallen når du hemmets, stilrena, helkaklade badrum.

Utanför huset finns en stor trädgård med sittmöbler och grillplats. Föreningen gör fina blomuppsättningar som smyckar gården och ger en mysig miljö att vistas i under vår och sommar. Vill man få lite mer parkkänsla ligger Trädgårdsföreningen ett stenkast bort. Snabbt och enkelt nås stadens universitet och några minuter bort ligger både centralstationen och Avenyns puls. Nära till knutpunkten Heden som tar dig vidare genom staden och parkeringsplats kan hyras för 680 kr/månad.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Christian Lindberg

073-313 10 00
christian.lindberg@erikolsson.se

Erik Olsson



HALL

Parkettgolv och vita väggar samt belysning med dimmerfunktion. Här finns plats för avhängning och förvaring i två stycken inbyggda garderober. Lägenheten är utrustad med säkerhetsdörr.

KÖK

Laminatgolv och vita väggar samt belysning med dimmerfunktion. Köksinredning i beige och ovan bänkskivan i ljus laminat sitter stänkskydd i samma utförande samt spotlights. Köket är utrustat med kombinerad kyl/frys, mikrovågsugn, diskmaskin, spis med ugn samt köksfläkt. Samtliga vitvaror är från 2022 (kyl/frys 2020). Matplats för ca fyra personer.

VARDAGSRUM

Fiskbensparkett och vita väggar med fönsterbänkar i marmor samt eldstad. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang samt matsalsbord.

SOVRUM 1

Parkettgolv och gråa väggar med fönsterbänkar i marmor samt belysning med dimmerfunktion. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang samt skrivbord. Förvaring i fem inbyggda garderober.

SOVRUM 2

Parkettgolv och vita väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Förvaring i fyra inbyggda garderober. Härifrån nås bostadens franska balkong.

BADRUM

Svart klinkergolv och vita helkallade väggar med brun mosaikvägg samt infällda spotlights med dimmerfunktion. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp samt dusch med glasvägg.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett vindsförråd.

RENOVERINGAR

2010 renoverades badrummet.

2020 renoverades garderoberna i båda sovrummen.

2022 renoverades köket, slipning samt lackning av fiskbensparketten, nytt golv i kök samt nya fogar i badrummet.

PARKGATAN 8B









Cylinda





PARKGATAN 8B



BOSTADEN

ADRESS:	Parkgatan 8B, 41138 Göteborg
STORLEK:	78 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 700 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 351 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 922 kr/år (el: 2 802 kr/år, försäkring: 2 120 kr/år) I angiven driftskostnad för 2 persons hushåll (2 vuxen) ingår hushållsel ca 2 802 kr/år samt hemförsäkring ca 2 120 kr/år. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	22
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,88542 %, andel av årsavgift 4,84593 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	824 161 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.
VÅNING:	2 av 4
FÖRENING:	Brf Parkgatan 8 i Göteborg
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

FÖRENING:	Brf Parkgatan 8 i Göteborg
BYGGÅR:	1949
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	26
VARAV HYRESRÄTTER:	4
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-03-01
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	111 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>Brf Parkgatan 8 i Göteborg köpte fastigheten år 2013.</p> <p>Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna: Parkgatan 8A och Parkgatan 8B.</p> <p>Föreningen har en tvättstuga belägen på entréplan i uppgång 8A. Tvättstugan är utrustad med en tvättmaskin, en torktumlare, ett torkrum och mangel. I föreningen finns även ett cykelförråd beläget i källaren.</p> <p>Till föreningen hör även en gård, två uteplatser, gräsytor och planteringar samt stenlagda gångytor och asfalterade parkeringsytor. Föreningen anordnar årligen två städdagar. Då föreningen är liten behöver man ha vetenskap av vad det innebär att bo i bostadsrätt och en vilja att engagera sig i föreningsarbetet.</p> <p>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. Senast kontroll 2023-01-04</p>
RENOVERINGAR:	<p>2014 omvandlades en hyresrätt till bostadsrätt. I samband med detta gjordes en omläggning av rören i källaren.</p> <p>2014/2015 gjordes en OVK-besiktning.</p> <p>2016 utförde föreningen asfalteringsarbete för att skapa fler parkeringsplatser.</p> <p>2017 iordningställdes grillplats och ny gräsmatta på den gemensamma innergården. Samma år utfördes relining av avloppsledningar, byte av samtliga vattenledningar, nya takfläktar installerades och en OVK-besiktning.</p> <p>2018 Försäljning av hyreslägenhet för ombildning till bostadsrätt.</p> <p>Försäljning av en hyreslokal för ombildning till bostadsrätt.</p> <p>2019 Byte av yttre belysning. Ventilationsåtgärder i samband med OVK.</p>

2020 Balkongrenovering. Förberedelse för försäljning av hyreslokal för ombildning till bostadsrätt. Upplåtelsen skedde i januari 2021. Utredning och upphandling inför dränering. Utredning och justering av undercentral.

Nytt passersystem. Extra föreningsstämma avseende försäljning av råvindsutrymme för ombildning till bostadsrätt.

2021 Nytt kök och annan ytskikts-renovering i hyreslokal. Takbyte på den mindre huskroppen. Dränering runt fastigheten. Förberedelse för försäljning av vindsutrymme för ombildning till bostadsrätt. Förberedelse för framtida ladd-stolpar och belysning. Garantibesiktning påbörjad för tidigare relining-arbete. Två nya lägenheter på vinden i huskropp A/B håller på att färdigställas. En pågående bygglovsansökan finns om ombyggnation av tvättstuga till lägenhet samt ny tvättstuga i annat utrymme. Pågående arbete med att sälja stora vinden i A-huset för ombyggnation till nya lägenheter samt flytt av befintligt vindsförråd till källare. Takbyte i huskropp A är planerat att ske i samband med ombyggnation av vind.

Ombesiktning av dränering kommer ske 2023-06, föreningen vet först därefter om någon del av arbetet ska justeras/göras om. Inga andra pågående renoveringar.

PARKERING:

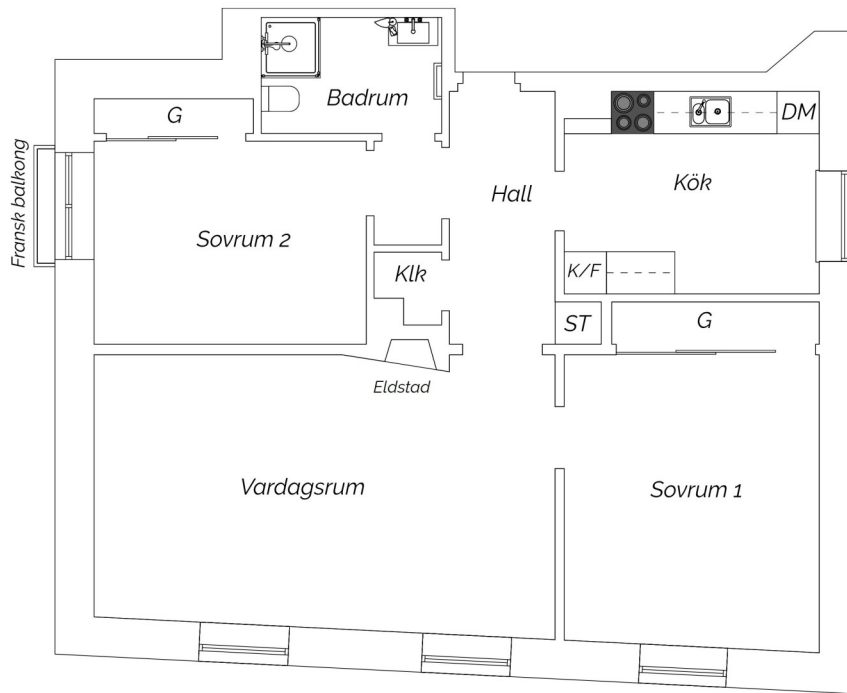
I föreningen finns 15 parkeringsplatser. Plats kan hyras till en kostnad om 680 kr/månaden. För tillfället är det ingen kö till dessa. Platsavtal tecknas med föreningen efter medlemskap beviljats.

För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad.

TV OCH BREDBAND:

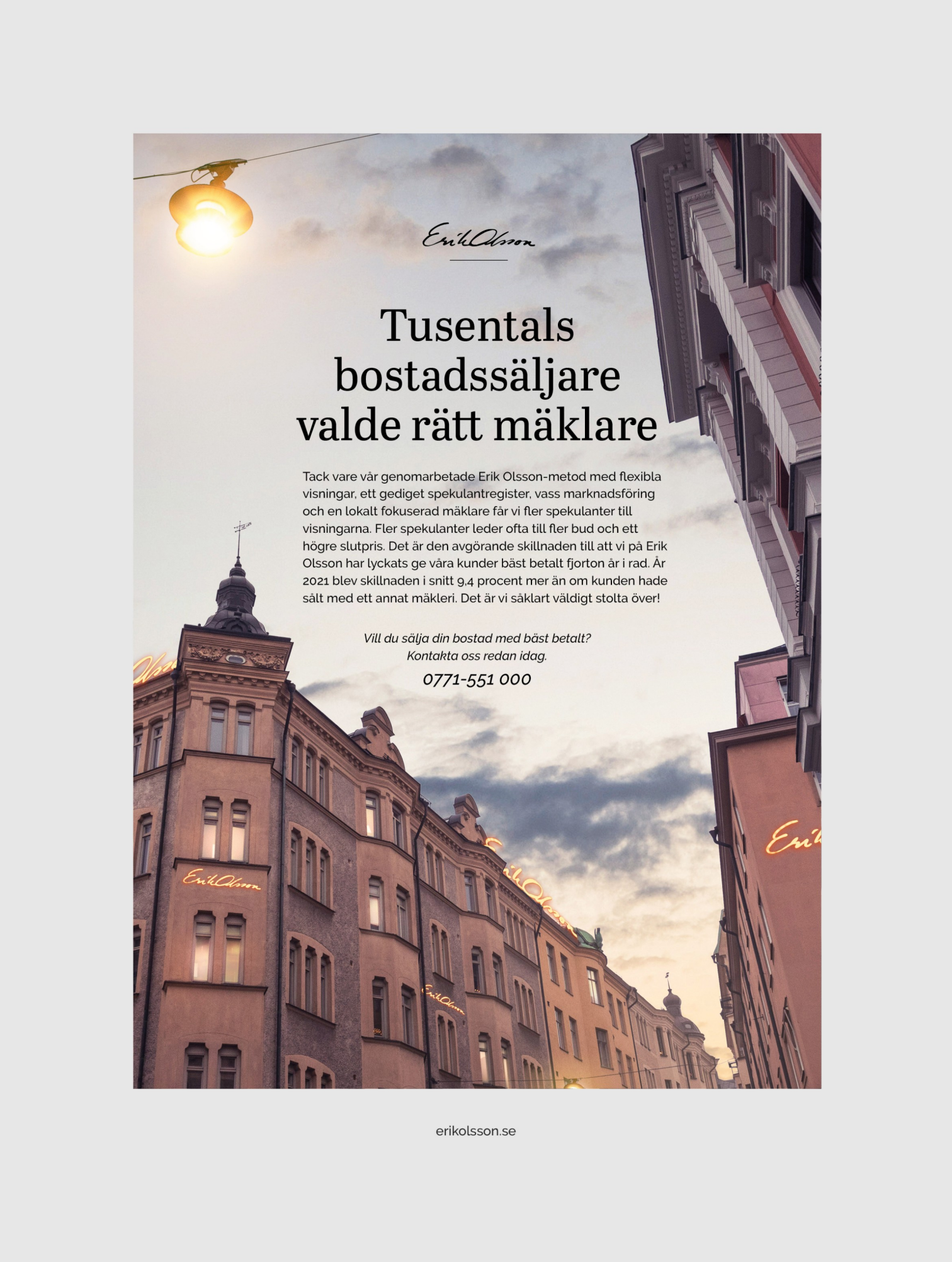
Föreningen är ansluten till digital-TV och bredband via Tele2.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Tusentals bostadssäljare valde rätt mäklare

Tack vare vår genomarbetade Erik Olsson-metod med flexibla visningar, ett gediget spekulantregister, vass marknadsföring och en lokalt fokuserad mäklare får vi fler spekulanter till visningarna. Fler spekulanter leder ofta till fler bud och ett högre slutpris. Det är den avgörande skillnaden till att vi på Erik Olsson har lyckats ge våra kunder bäst betalt fjorton år i rad. År 2021 blev skillnaden i snitt 9,4 procent mer än om kunden hade sålt med ett annat mäklare. Det är vi såklart väldigt stolta över!

*Vill du sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.*

0771-551 000

VIKTIG INFORMATION

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 boendekostnads-kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En bostadsrättsförening 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 bostadsrättsförening 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

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 upprättat 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 budgivar-ens 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. Otryggheten 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. Mäklarfirmataget 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. 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 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