KOMPASSGATAN 7

GAMLA MASTHUGGET





GAMLA MASTHUGGET

Sobert renoverad tvåa med genomtänkta detaljer & uteplats om 15 kvm!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Omsorgsfullt renoverad 2026
Sober & elegant färgsättning
Nytt Ballingslövskök
Genomgående nya golv

VÄLKOMMEN TILL KOMPASSGATAN 7

Välkomna till Kompassgatan 7 och denna stilfulla tvåa om 55 kvm som genomgått en omfattande renovering under 2026! Med genomtänkta materialval, sober färgsättning och påkostade detaljer har bostaden fått ett elegant uttryck. Här finns dessutom en härlig uteplats om cirka 15 kvm med nylagd trall och plats för både loungemöbler och matgrupp. De nya golven och ljusbeige väggarna får fina kontraster av mörka trätoner och svarta detaljer. Vardagsrummet har ett stort fönsterparti, gott om plats för soffgrupp och matbord samt en elegant akustikpanelvägg i trä. Bakom panelen döljer sig en snyggt integrerad walk-in-closet om cirka 5 kvm med utmärkta förvaringsmöjligheter. Det nya köket från Ballingslöv har mörka träluckor, ljusa arbetsytor och vitvaror från Electrolux. Den svarta industridörren med glas ger interiören extra karaktär och Plejd har installerats i samtliga strömbrytare.
Bostaden tillhör en trivsam bostadsrättsförening med fin innergård och moderna tvättstugor. I Gamla Masthugget bor ni med Linnéstadens puls och Stigbergstorget alldeles i närheten, samtidigt som Slottsskogen lockar med grönska och fina promenadstråk.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Ted Pursiainen Olsson

070-749 47 00
ted.pursiainen@erikolsson.se

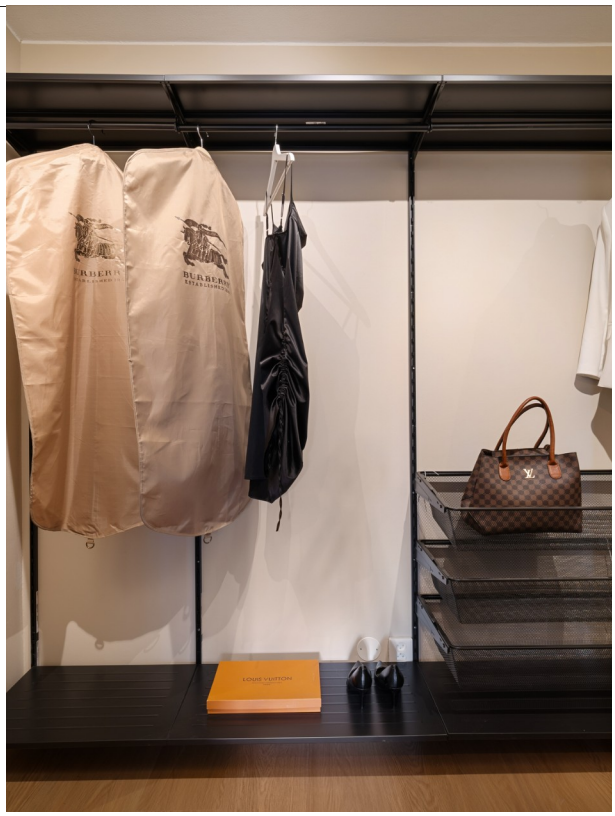
BOSTADEN

ADRESS:	Kompassgatan 7, 413 16 Göteborg
STORLEK:	55,4 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 490 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 896 kr/mån I månadsavgiften ingår värme. Därutöver tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 117 kr/mån för vatten samt 130 kr/mån för bredband och TV. Hushållsel debiteras separat efter individuell förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 600 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Angiven driftkostnad är ett uppskattat schablonvärde. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	22
LÄGENHETSNR SKV:	0802
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,40594 %, andel av årsavgift 0,37 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	263 865 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.
VÅNING:	2 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Lustgården i Göteborg
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





KOMPASSGATAN 7







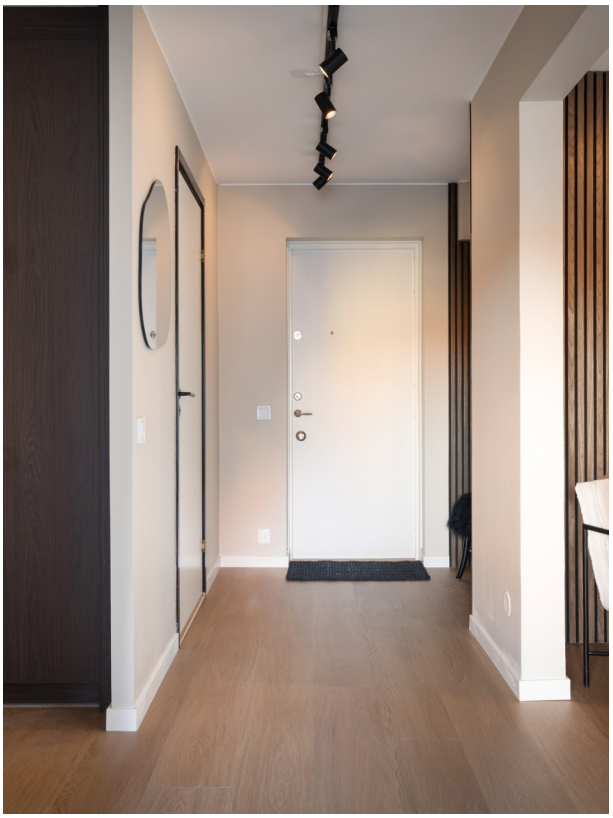
















RUMSBESKRIVNING

HALL
Redan i hallen möts ni av ett fint hybridlaminatgolv och ljusmålade väggar. En stilfull akustikpanel i trä ger entrén karaktär och erbjuder plats för avhängning. I taket sitter dimbar belysning.

KÖK
Hybridlaminatgolv och väggar målade i en behaglig ljusbeige nyans. Det smakfullt renoverade köket från Ballingslöv har eleganta träluckor i en mörk kulör som kontrasterar fint mot den ljusa arbetsbänken i kompaktlaminat, även den från Ballingslöv. Ovanför arbetsytorna sitter vitt kakel med bänkbelysning som framhäver de fina materialvalen. Köket är utrustat med kombinerad kyl och frys, induktionshäll, inbyggd ugn och mikrovågsugn, fläkt samt diskmaskin. Samtliga vitvaror är från 2026. Intill köksinredningen finns en trevlig matplats och i taket sitter spotlights.

VARDDAGSRUM
Hybridlaminatgolv och väggar målade i en ljusbeige nyans. Det rymliga vardagsrummet har en varm och ombonad känsla med gott om plats för soffgrupp och tillhörande möblemang. Vid det stora fönsterpartiet finns en naturlig plats för matbord, med ett fint ljusinsläpp och utsikt mot grönskan utanför. Längs ena väggen löper en elegant akustikpanel i trä som blir en särskilt fin detalj i rummet. Bakom panelväggen gömmer sig dessutom en välplanerad walk-in-closet om cirka 5 kvm, en både snygg och praktisk förvaringslösning.

SOVRUM
Hybridlaminatgolv och väggar målade i en mjuk ljusbeige nyans. Sovrummet är rofyllt och trivsamt med gott om plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Det stora fönsterpartiet ger ett behagligt ljusinsläpp och genom glasdörren nås den härliga uteplatsen om cirka 15 kvm. Här skapar grönskande planteringar och den nylagda trallen en fin utemiljö med plats för både loungemöbler och en mindre sittgrupp.

BADRUM
Klinkergolv och helkaklade väggar i vitt. Badrummet har en ljus och tidlös utformning med en duschhörna som avskärmas av rundade glasdörrar. Här finns även WC, handfat med kommod, spegelskåp och handdukstork. Badrummet har uppdaterats med ny WC, handfat med kommod och blandare. Det sänkta taket med infällda spotlights ger en fin och jämn belysning.

FÖRRÅD
Till bostaden hör ett källarförråd.

RENOVERINGAR
2026: Bostaden har genomgått en omfattande renovering med nytt kök från Ballingslöv, nya vitvaror, nya golv och ommålade väggar. Ny walk-in-closet, industridörr och eldragning samt installation av Plejd. Badrummet har uppdaterats med ny inredning och uteplatsen har fått ny trall.

RUMSDISPONERING
1 rum och kök enligt föreningens lägenhetsförteckning. Bostaden disponeras som 2 rum och kök enligt nuvarande planlösning.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Lustgården i Göteborg
BYGGÅR:	1980
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F & FT
ANTAL LÄGENHETER:	190
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-01-09
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	134 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Lustgården i Göteborg. Föreningen köpte fastigheten 1981. I föreningen finns 6 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna: Sjömansgatan 1-3, Paradisgatan 12-20, Kompassgatan 5-7 samt Fjällgatan 26-28. Föreningen har sex tvättstugor lokaliserade på Paradisgatan 12, 16 och 20, på Kompassgatan 5 samt på Sjömansgatan 1 och 3. Tvättstugorna får användas av samtliga delägare, förutsatt att man bokat på anvisat sätt. I föreningen finns även stort cykelrum och barnvagnsrum på både Paradisgatan 16 och Sjömansgatan 3. Dessutom finns snickeriverkstad, en gästlägenhet, samt en nybyggd samlingslokal/lounge möjlig att boka för föreningens medlemmar. Gemensam stor gård med rabatter, fruktträd och bärbuskar. Här finns tre grillplatser, lekplatser och en boll/lekplan. Odlingslådor finns att hyra för föreningens medlemmar. Föreningen anordnar årlig vårstädning samt trevliga aktiviteter så som kräftskiva, julfest och trädgårdsmingel. På föreningsstämman 2024 beslutades att besiktning av lägenheter skall genomföras vid avflyttning. Besiktningen avser fukt i badrum och kök, elinstallation, ventilation och kontroll av spisfläkt. Kostnad för besiktning står avflyttande för och uppgår till 5000 kr. Kostnaden indexeras över tid och följer utvecklingen för konsumentprisindex, KPI. I föreningen tillämpas individuell mätning och debitering av el, medan kostnad för vatten tas ut i form av ett avgiftspåslag om 5 % på boendeavgiften. Detta innebär att avtal för el och vatten hanteras helt av föreningen och avgifterna läggs direkt på avgiftsavin. Informationen om föreningen 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 2026-10-06.

RENOVERINGAR:

2014 Byte av samtliga ytterfönster i hela föreningen samt renovering av ett antal balkonger. OVK-besiktning genomfördes på affärslokalerna och åtgärder utfördes under våren 2015. Garagesäkerheten sågs över. Omfattande arbete gällande dagvattenhantering på Kompassgatan. Lekplatsen renoverades, liksom garagen, och nya garageskyltar sattes upp.
2015 Fler balkonger renoverades, taken sågs över och frostskador på fasaden åtgärdades. Hissarna besiktigades och åtgärdades, fastigheten brandbesiktigades samt brandsläckare och nya brandluckor monterades.
2016 Ett större renoveringsarbete påbörjades för trapphus, tvättstugor och vissa gemensamma utrymmen. En ny gästlägenhet byggdes på Paradisgatan 12.
2017 Trapphuset på Sjömansgatan 1 renoverades med ny hiss och uppfräschning av tvättstugan. Renovering genomfördes även på Fjällgatan 28 och Paradisgatan 14, där nya hissar installerades och ett nytt gym byggdes. Under året utfördes även rensning av ventilationssystemet samt en OVK-besiktning, och säkerhetsdörrar från SECOR installerades.
2019 Ombyggnation av hisshallarna på Paradisgatan 20 genomfördes, och entrédörrarna till lägenheterna byttes ut. Hissar byttes på Kompassgatan 5 och 7 samt på Paradisgatan 20. Under året byttes även ytterbelysningen på gården.
2021 Taken filmades och balkongfronter tvättades. Den omfattande renoveringen av gården färdigställdes. Samtliga trapphus totalrenoverades med nya hissar, ny belysning, nya undertak samt nymålade ytskikt. Standarden i trapphusen motsvarar nyproduktion.
2022 Fordonsladdning installerades i garaget.
2023 Tvättstugorna och trapphusen renoverades.
2024 Tre tvättstugor renoverades och låssystemet uppgraderades med nya taggar.
Vid senaste stämman togs beslutet att bygga ett antal nya lägenheter. Projektet framskrider sakta med projektering och handlingar för att söka bygglov. Därefter kommer styrelsen att göra en utvärdering kring hur och i vilken form projektet skall drivas framöver. Föreningen planerar även att byta alla tak under 2027.
Läs mer på föreningens hemsida.

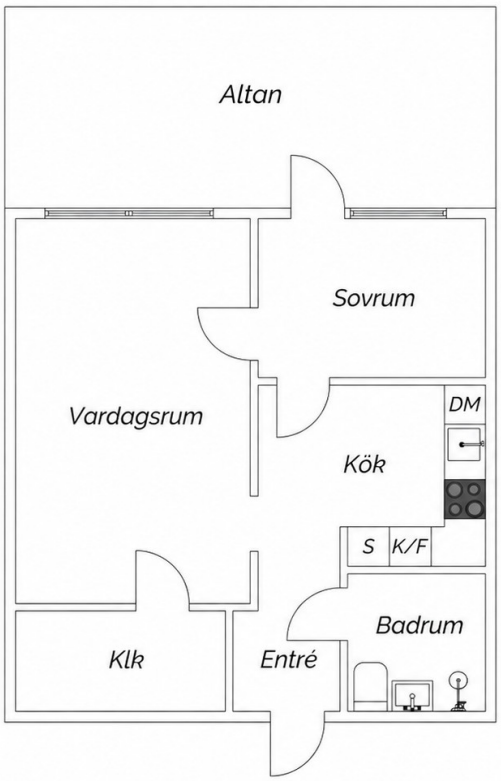
PARKERING:

Föreningens garage består av totalt 162 parkeringsplatser för personbilar, 15 parkeringsplatser för motorcykel samt 1 parkeringsplats för småbil. Av personbilsplatserna ingår 106

platser i lägenheten med samma nummer, medan resterande 56 platser hyrs ut till delägare och grannföreningar till HSB Brf Lustgården.
Det finns även möjlighet för laddning av fordon i garaget. För att kunna ansluta sig till systemet krävs att ett separat avtal måste upprättas mellan innehavaren av p-platsen och föreningen. Kostnaden är en personlig anslutningsavgift på 2500 kr samt en fast månadsavgift på 200 kr. För avgift till Brf Paradis och Brf Berghell tillkommer moms. Därutöver debiteras självkostnaden för förbrukad el. I dagsläget är el-kostnaden 2,37 kr/kwh. (2025 års taxa).
För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad, tfn 031-368 25 65. Du kan 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 via Tele2 och bredband 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