

GAMLA MASTHUGGET

FJÄLLGATAN 9S



Erik Olsson



GAMLA MASTHUGGET

Ljus och
välplanerad
lägenhet med högt
läge och solig
balkong i
västerläge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Högt i tak och luftig känsla
Solig balkong i västerläge
Renoverat kök 2024
Arbetsyta i kök med utsikt

VÄLKOMMEN TILL FJÄLLGATAN 9S

Välkommen till en trivsamt och ljus bostad med genomtänkta ytor och härlig känsla av rymd tack vare generös takhöjd.

Köket har en smart planlösning där arbetsytan framför fönstret skapar en naturlig plats att både laga mat och sitta och arbeta med utsikt mot den lugna innergården. Köket är välutrustat och renoverat 2024 med nya vitvaror. Vardagsrummet är rymligt och lättmöblerat med utgång till en balkong i högt läge. Härifrån njuter du av sol från tidig morgon till sen kväll under sommarhalvåret.

Föreningen erbjuder en mysig och grön innergård med möjlighet att boka grillplats för större sällskap. Här finns även odlingsmöjligheter för dig med gröna fingrar och gott om bärbuskar att plocka från under säsong. För den som vill hålla igång finns tillgång till både gym och bastu i föreningen.

Med ett läge som kombinerar det bästa av två världar bor du här med kort promenadavstånd till Linnégatans rika utbud av restauranger, caféer och butiker. Samtidigt når du Slottsskogens grönområden och promenadstråk på bara några minuter. Goda kommunikationer med buss gör det enkelt att ta sig vidare till övriga delar av staden.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Aras Ali

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Fjällgatan 9S, 41317 GÖTEBORG
STORLEK:	43 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 090 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 764 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Kostnad för hushållsel tillkommer och debiteras enligt enskild förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 151 kr/år (el: 1 800 kr/år, försäkring: 2 351 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	116
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,7188 %, andel av årsavgift 0,7188 %
BOSTADENS INDIREKTA	168 660 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, kontrollerat 2025-10-01. 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:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Nybygget i Göteborg



















HALL

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

KÖK

Vitbetsat trägolv och målade väggar i en ljusbrun kulör. Köksinredning i grått och ovanför arbetsbänken i trä sitter vitt kakel med bänkbelysning. Köket är utrustat med kombinerad kyl och frys, integrerad diskmaskin, induktionshäll, köksfläkt samt inbyggnadsugn. Här finns plats för matbord för cirka 2-4 personer. Köket totalrenoverades 2024 och samtliga vitvaror installerades i samband med detta.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och målade väggar i en grön nyans. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. Härifrån nås även bostadens balkong i härligt västerläge.

SOVRUM

Parkettgolv och målade väggar i en brun nyans. Här finns plats för säng samt ett skrivbord.

BADRUM

Golv i våtrumsmatta och vita helkaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat, spegelskåp samt badkar med dusch.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett vindsförråd och ett källarförråd.



FÖRENING:	HSB Brf Nybygget i Göteborg
BYGGÅR:	1930
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	145
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-06-01
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	16g (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Nybygget i Göteborg köpte fastigheten 1930. Till föreningen hör adresserna: Fjällgatan 3 A-V samt den västra delen av Fjällgatan 9. 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. Föreningens tvättstuga är belägen i källaren på hörnet av Fjällgatan och är utrustad med sju tvättmaskiner, fyra torktumlare, tre torkrum och en mangel. I föreningen finns även gästlägenhet, bastu med relaxavdelning, gym, barnvagnsrum och cykelförvaring. Lummig innergård med möjligheter till att grilla och sitta i solen och njuta en vacker sommardag. Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning. Föreningen har IMD-el. 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 2025-10-14.
RENOVERINGAR:	1985 byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum och i samband med detta renoverades kök och badrum, även tvättstugan renoverades. 2003 utfördes injustering av värmen. 2004 målades fasad, fönster och balkonger. Samma år utfördes en OVK. 2006 monterades nya portar mot Fjällgatan. 2008 genomfördes en energibesiktning och i samband med detta byttes vissa fläktar och spiskåpor ut. Samma år byggdes butikslokal om till lägenhet. 2009 renoverades trapphus.

2011 byggdes lokaler om till fem bostadsrättslägenheter som senare såldes.

2011-2012 utfördes radonmätning i vissa lägenheter.

2012 byttes termostater på samtliga element och en injustering av värmesystemet utfördes. Samma år renoverades soprum och en återvinningscentral på gården färdigställdes.

2013 installerades nytt fastighetsnät för bredband, TV och telefoni av Bredbandsbolaget. Fungerar som komplement till Com Hem. Samma år utfördes en injustering av värmesystem och ventilationen i samband med en OVK-besiktning samt renovering av tvättstuga och bastu.

2014 utfördes fasadvätt samt tvätt och översyn av balkonger. Samma år byggdes ett nytt cykelhus.

2015 öppnades träningsrummet, uppfräschning av gården påbörjades och fasadvätt genomfördes. Samma år förbättrades ventilationen i lägenheter på markplan och källarplan i den västra delen av fastigheten.

2016 utfördes ventilationsåtgärder i fastighetens vänstra del och föreningens parkeringsplatser asfalterades. Samma år installerades nytt låssystem med porttelefon, portar mot Fjällgatan byttes och säkerhetsförebyggande åtgärder utfördes på terrassen.

2020 slutfördes ombyggnation av föreningens el-system och IMD-el införskaffades. Under året genomfördes också en stor fasad- och fönsterrenovering.

2021 under våren gjordes en OVK för att justera ventilationen efter slutförd fönsterrenovering.

2022 byttes samtliga lägenhetsdörrar.

2023 OVK godkänd

2024 utrustades hälften av p-platserna med elbilsaddare samt installation av onlinebokning för tvätt, bastu, träningsrum samt gästlägenhet.

2025 Taket renoveras

Inga större underhåll i närtid planerade.

Föreningen följer en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk

PARKERING:

I föreningen finns 22 parkeringsplatser i anslutning till fastigheten. Plats kan hyras till en kostnad om ca 600 kr/månad. I dagsläget är det kö till samtliga platser.

Garageplats går även att hyra i någon av grannföreningarna och det finns ett besöksgarage vid Fjällgatan 17.

Sedan början av år 2024 är parkeringsplatserna 1-16 förberedda för elbilsaddare genom en Charging as a Service lösning från Elaway. Detta innebär i praktiken att föreningen inte har tagit

någon investeringskostnad för infrastrukturen och att de boende som önskar, kan teckna ett abonnemang där laddbox och laddservice ingår.

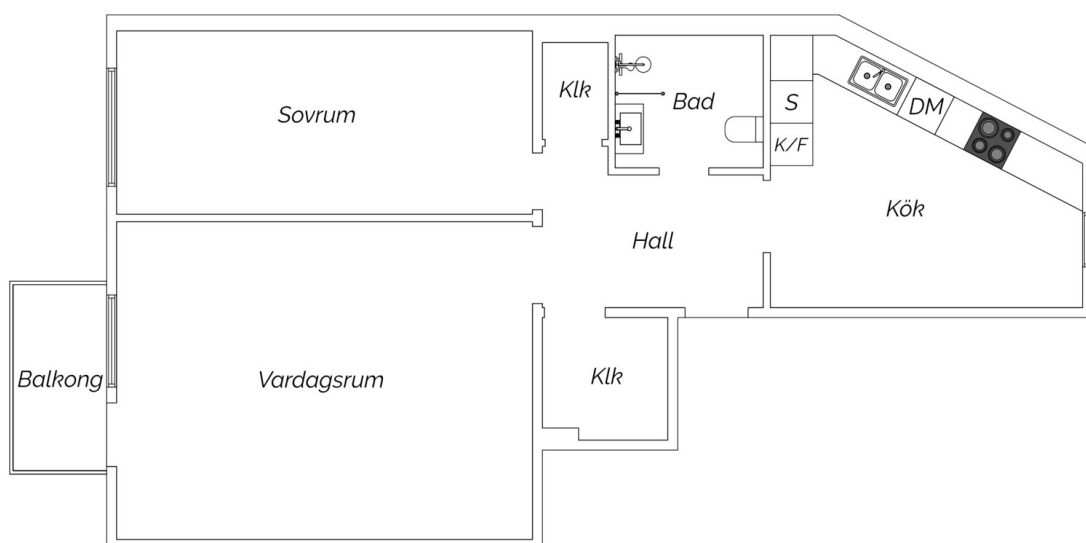
De boende som önskar att bli laddkunder signerar ett avtal för månadsabonnemang med Elaway för att få tillgång till tjänsten, faktisk strömförbrukning tillkommer.

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 bredband via Tele2 och Telenor.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Anlita en lokal
expert när du
ska sälja din
bostad

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 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 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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 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



Hovås Allé 17 43653 Hovås mail@erikolsson.se