

ENGELBREKTSGATAN 3

CENTRUM



*Erik Olsson*



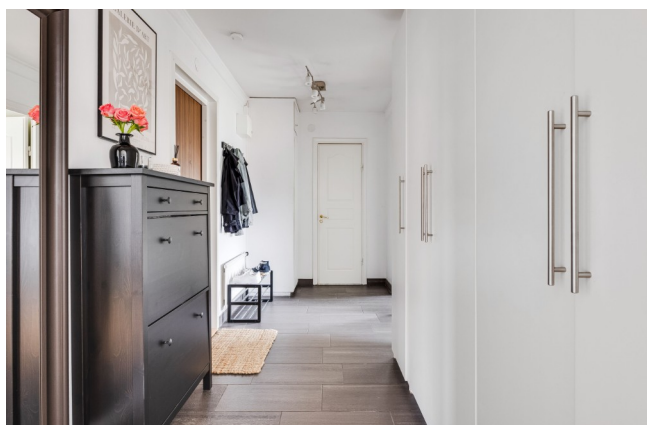
CENTRUM

# Mitt i centrum i en nästan skuldfri förening

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

BOSTADENS BÄSTA



---

Centralt läge, Nära tåg och buss, Låg månadsavgift, Stabil förening  
Ljust och rymligt, Stora fönsterytor, Sober färgskala, Kyl/frys med ismaskin  
Tegelvalv och fondvägg, Nära till fästningen och kallbadhuset  
Innergård med grill och uteplatser, Övernattningsslägenhet i föreningen

# VÄLKOMMEN TILL ENGELBREKTSGATAN 3

Nu finns chansen att förvärva en inbjudande tvåa på riktigt bra läge i innerstaden. Bostadsrättsföreningen är en av Varbergs äldsta och är så gott som skuldfri, vilket resulterar i en angenäm månadsavgift. Här bor du med direkt närhet till såväl torget, restaurangstråket, tåg- och busstation som havet och den vackra strandpromenaden. När Varberg nu byter skepnad kommer läget bli om möjligt ännu bättre med den nya centralstationen på armlängds avstånd.

Beläget högst upp i huset. Ett trivsamt hem med ekparkett, ljusa ytskikt och stora fönsterpartier mot söder och utsikt mot den gröna lilla parken utanför. I lägenheten finns ett trevligt vardagsrum med plats för både soffa och matbord, ett sobert kök samt ett inbjudande sovrum. I badrummet finns dessutom en extra bonus med egen tvättmaskin.

På gården finns trevliga uteplatser med kringliggande planteringar där blommor, bär och örter växer. Här ställer föreningen ut utemöbler under sommarmånaderna och det finns möjlighet att grilla. Parkeringsmöjligheter finns både på gården samt i garage.



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Frida Nilsson*

070-744 66 40  
frida.nilsson@erikolsson.se

*Erik Olsson*



# BOSTADEN

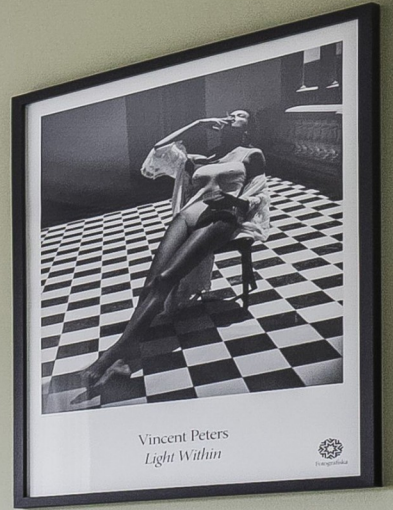
<b>ADRESS:</b>	Engelbrektsgratan 3, 43241 Varberg
<b>STORLEK:</b>	51,5 kvm (föreningens information)
<b>ANTAL RUM:</b>	2 rum och kök
<b>OBJEKTTYP:</b>	Lägenhet
<b>UPPLÅTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>UTGÅNGSPRIS:</b>	2 285 000 kr
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	2 366 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, ett grundutbud av TV-kanaler, bredband, IP-telefoni och bostadsrättstillägget i hemförsäkringen.
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 7 200 kr/år (el: 5 400 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Kostnad för försäkring är beräknad enligt schablon. Angiven driftkostnad för el är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	74
<b>LÄGENHETSNR SKV:</b>	1303
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 1,0586 %, andel av årsavgift 1,0586 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	21 139 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.
<b>PANTSÄTTNING:</b>	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.
<b>VÅNING:</b>	3 av 3
<b>HISS:</b>	Nej
<b>FÖRENING:</b>	HSB Brf Verkstaden i Varberg
<b>TILLTRÄDE:</b>	Enligt överenskommelse













#### **HALL**

Grå/brunt klinkergolv och vitmålade väggar. Plats för klädhängare. Förvaring i fem garderober samt i ett platsbyggt skåp med överskåp.

#### **VARDAGSRUM**

Parkettgolv och vitmålade väggar med fondvägg i laserad träpanel. Plats för soffgrupp och matsalsmöbel.

#### **KÖK**

Grå/brunt klinkergolv och vitmålade väggar. Köksinredning i grått med bänkskiva i grå laminat. Ovan arbetsytor är väggen klädd i vitt kakel och svart mosaik. Köket är utrustat med induktionshäll, fläkt, inbyggd ugn, kyl/frys och diskmaskin. Det finns även en ismaskinen i frysen, denna är urkopplad efter en koppling/packning som läckte.

#### **SOVRUM**

Parkettgolv och väggar målade i grön nyans. Plats för dubbelsäng och byrå.

#### **BADRUM**

Svart klinkergolv och väggar klädda i vitt kakel. Här finns handfat med skåp, spegelskåp med belysning, dusch med vikbara glasdörrar, toppmatad tvättmaskin och toalett.

#### **RENOVERINGAR/FÖRBÄTTRINGAR**

2023 målades sovrummet om.

#### **FÖRRÅD**

Lägenheten har tillgång till ett förråd i källarplan.



<b>FÖRENING:</b>	HSB Brf Verkstaden i Varberg
<b>BYGGÅR:</b>	1959
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Ja
<b>ÄGER MARKEN:</b>	Ja
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme
<b>VENTILATION:</b>	Självdrag
<b>ANTAL LÄGENHETER:</b>	78
<b>ANTAL LOKALER:</b>	17
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>	ca 588 kr
<b>ENERGIDEKLARATION:</b>	Utförd 2019-11-01
<b>ENERGIKLASS:</b>	E
<b>ENERGIPRESTANDA:</b>	139 (kWh/kvm och år)

**ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** HSB Brf Verkstaden i Varberg köpte fastigheten 1958. Det finns även 17 hyresrättslokaler. Adresser i föreningen: Engelbrektsgatan 1 och 3, Västra Vallgatan 19 och Kungsgatan 8A-8B.

Förvärvaren skall vara medlem i HSB innan den kan godkännas ett medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det tillkommer en medlemsavgift till HSB om 300 kronor/år för köparen. Andelsavgiften i HSB är 500 kr/person och återbetalas vid utträde.

Föreningen har en tvättstuga, belägen i källaren i höghuset. Tvättstugan är utrustad med fem tvättmaskiner, två torktumlare, torkskåp, mangel och torkrum. I föreningen finns även cykelrum, samlingslokal/övernattningslägenhet samt extra matkällarutrymmen som går att hyra. Dessutom finns ett verktygsförråd där man som boende kan låna verktyg och redskap och här finns även en takbox till bil.

Gemensam innergård med utemöbler, örträdgård och grill. Informationen om föreningen är hämtad 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 datum för kontroll: 2025-10-01.

**RENOVERINGAR:**

- 2004 bytte föreningen till fjärrvärme.
- 2009 renoverades avloppsstammar i kök/badrum med metoden relining.
- 2013 monterades nya lägenhetsdörrar.
- 2014-2015 genomfördes slipning av golv och trappor i trapphusen. Ommålning av trappuppgångar, källare och förråd.
- översyn och kontroll av ventilation i trappuppgångar och ventilationskanaler. Föreningen genomförde även en

upprustning av en hyreslokal mot Västra Vallgatan  
2015 byttes lägenhetsdörrar, nya grönytor och gångar på innergård. Total upprustning av miljö-/sophus både in- och utvändigt. Ventilation i trapphusen genomgången. Samma år genomfördes även totalrenovering av hyreslokal för läkarpraktik och frisörverksamhet.

2016 fönster byttes i hyreslokaler.

2017 genomfördes OVK (obligatorisk ventilationskontroll).  
lordningstillande av styrelserum och övernattningsrum. Ramp vid entrén vid Engelbrektsgatan 1 borttagen och ersatt med en entréhiss.

2018 färdigställdes fasadrenovering samt OVK-åtgärder för bostadsrätter och lokaler. Ny dusch installerades i övernattningsrum. Förbättrat brandskydd i däckförråd. Nytt torkskåp installerades i tvättstuga.

2019 märkte föreningen upp nya parkeringsrutor på innergården och energideklaration utfördes.

2020 installerades 12 st laddstolpar och en ny hiss på Engelbrektsgatan 1. Förbättringsarbeten utfördes på en mur vid parkeringen. Ett sedumtak anordnades på miljöhuset på gården. Samma år utfördes radonmätning med godkänt resultat.

2020-2021 förbättrades belysningen i anslutning till parkeringen på gården.

2023 utfördes förbättringar av ventilationssystemet på Västra Vallgatan 19. Föreningen bytte takpapp samt satte upp plåt på skorstenar på Västra Vallgatan.

2025 utfördes OVK.

Föreningen planerar att se över takpappen på resterande hus framöver. Inga vidare beslut tagna i dagsläget.  
Föreningen följer upprättad underhållsplan.

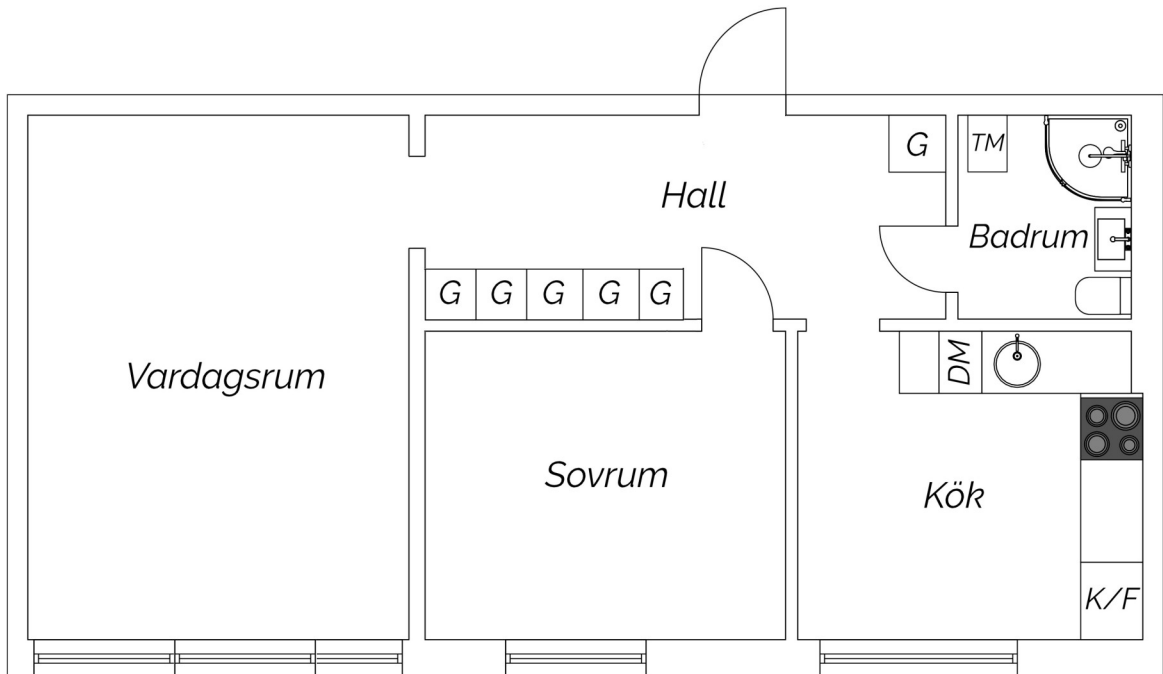
**PARKERING:**

I föreningen finns 33 parkeringsplatser. Föreningen förfogar dessutom över 30 garageplatser och 4 MC-platser. Parkeringsplats kostar ca 200 kr/mån och garage ca 400 kr/mån. Det finns 12 st laddstolpar, varav 6 st på parkeringen och 6 st i garaget. Det är separat kölista till garage- och parkeringsplatser. I dagsläget finns en ledig garageplats (2025-10-01).

**TV OCH BREDBAND:**

Föreningen är ansluten till kabel-TV och Internet via Telia Fiber.

PLANRITNING



*Erik Olsson*

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



Bevisat  
bäst betalt  
17 år i rad

*Erik Olsson*

\*Källa: UC 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 boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea före köp, som ett led i undersökningsplikten.

### PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelse 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 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](http://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.

## 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 kunna 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](http://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 till trädesdatum. 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 självrisik vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

*Erik Olsson*



Norrgatan 3 43241 Varberg 0340-914 60 mail@erikolsson.se