

VASASTADEN

KARL GUSTAVSGATAN 7B



Erik Olsson



VASASTADEN

Exklusiv & rymlig
tvåa med södervänd
gårdsbalkong i
anrik fastighet!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Ljuvlig gårdsbalkong i söderläge
Hög standard
Social planlösning
Kvalitativt & välutrustat kök

VÄLKOMMEN TILL KARL GUSTAVSGATAN 7B

Välkommen till denna sofistikerade bostad i en vackert bevarad sekelskiftesfastighet, belägen i ett av stadens mest eftertraktade kvarter. Här möts historisk charm och modern komfort i perfekt harmoni. Lägenheten präglas av imponerande takhöjd, högresta fönster och ett fantastiskt ljusinsläpp som ger rummen en ljus och luftig känsla. Den södervända balkongen ligger lugnt placerad mot innergården och erbjuder en privat oas i solen. Den sociala planlösningen skapar ett naturligt flöde mellan kök och vardagsrum, vilket gör hemmet perfekt för både avkoppling och tillställningar. Köket är stilrent designat och fullt utrustat med kvalitativa material och vitvaror. Badrummet är helkaklat och utrustat med både tvättmaskin och torktumlare för maximal bekvämlighet. Genomgående exklusiva materialval och en omsorgsfullt genomförd finish ger bostaden en tidlös och exklusiv karaktär. Under det dryga halvsekel som Hotell Excelsior funnits var det känt som Göteborgs främsta artisthotell, vilket gav huset en särskild karaktär. Här har otaliga artister och kulturpersonligheter bott genom åren, och byggnaden bär fortfarande på sin unika själ.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Petrus Kello

070-723 99 86
petrus.kello@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Karl gustavsgatan 7B, 41125 Göteborg
STORLEK:	73 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 990 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 740 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 360 kr/år (el: 4 560 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	23
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,643 %, andel av årsavgift 2,64 %
BOSTADENS INDIREKTA	1 141 946 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 2025-08-20. 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 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Excelsior
NUVARANDE ÄGARE:	James Sewell
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Mörkt klinkergolv och ljusa väggar. Här finns plats för avhängning av ytterkläder samt förvaringsmöjligheter i en garderob.

KÖK

Ekparkett från Kährs och ljusa väggar. Köksinredning i beige och ovan bänkskivan sitter vit mosaik som belyses av spotlights. Köket är utrustat med kombinerad kyl/frys, vinkyl, inbyggd ugn, inbyggd mikrovågsugn, diskmaskin samt spishäll. Matplats för ca 6-4 personer.

VARDAGSRUM

Ekparkett från Kährs och ljusa väggar. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang samt tv-möbel. Förvaringsmöjligheter i en klädkammare.

SOVRUM

Ekparkett från Kährs och beige väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Förvaringsmöjligheter i en platsbyggd garderob. Härifrån når du utgången till bostadens balkong med plats för utemöbler.

BADRUM

Mosaikgolv och vita helkaklade väggar med mosaik detalj. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, dusch, handdukstork, tvättmaskin, torktumlare samt en arbetsbänk.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett förråd.

RENOVERINGAR

2018 Ny kyl/frys

2019 Ny diskmaskin. Nya badrumsmöbler (skåp, bänk, förvaring).

2021 Hela lägenheten ommålad, nya golvlister, nytt kvalitetsgolv i ek från Kährs (förutom hallen)

21/22 Vinkyl installerad

2022 Ny spishäll från Electrolux

Odaterat Ny skjutdörr, platsbyggda garderober (Jerlov Inredning) i sovrummet

FÖRENING:	Brf Excelsior
BYGGÅR:	1880/1929
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	35
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2016-06-15
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	103 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Excelsior köpte fastigheten 2007. Till föreningen hör adresserna: Karl Gustavsgatan 7 A-C. 1938 byggdes huset om till hotell Excelsior. Under det dryga halvsekel som hotell Excelsior funnits var det känt som Göteborgs främsta artisthotell, vilket gav huset en särskild karaktär. Flertalet artister, skådespelare, konstnärer och regissörer har övernattat på Karl Gustavsgatan 7-9. Ombyggnationen av hotell Excelsior till bostadsrätter startade i januari 2006, inflyttning skedde from maj 2007. Fastigheten är kulturhistoriskt värdefull. De omsorgsfullt utformade stenhuskvarteren i Vasastaden har höga arkitekturhistoriska värden. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egna tvättutrustning. Gemensam innergård med utemöbler och grill. 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 2025-07-29

RENOVERINGAR:

2006-2007 renoverades fastigheten om från hotell till bostadsrätter då även samtliga V/A-stammar/el-stammar byttes, taket lades om samt att grunden förstärktes. 2016 målades fönster samt en översyn av takfoten utfördes. 2017 installerades nya hissdörrar i uppgång 9A och fasaden mot Karl Gustavsgatan målades om. 2018 byggdes sopkärnen in på innergården och över cykelparkeringen byggdes ett tak. 2020 Huvudfokus har varit på att uppdatera underhållsplanen. Samtliga lägenheter på källarplan har genomgått en fuktmätning. Föreningen planerar att byta fläktar på taket i höst. Inga vidare beslut tagna i dagsläget.

PARKERING:

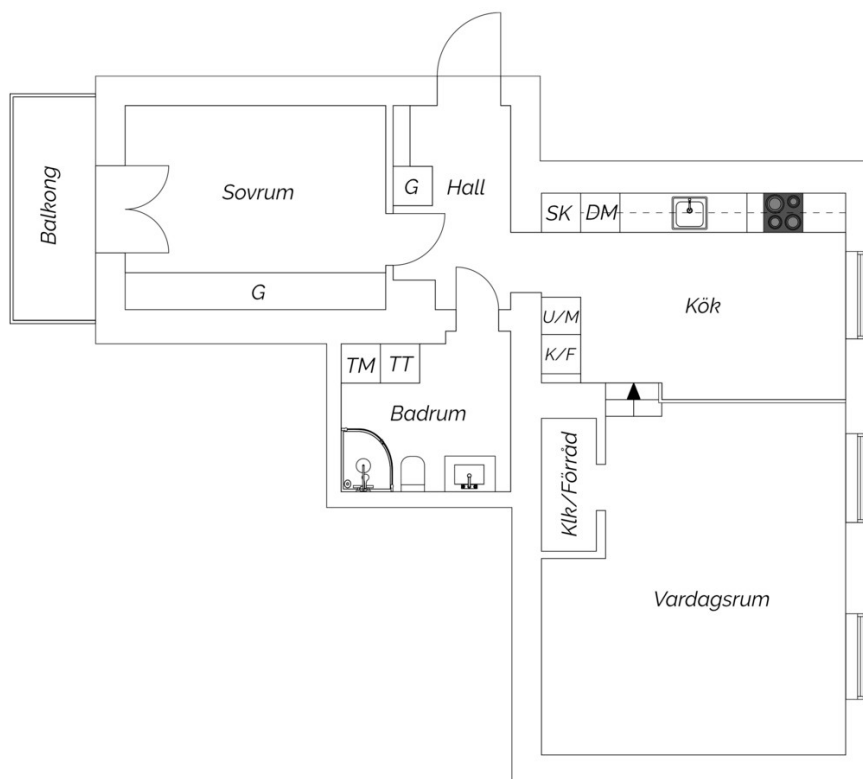
För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad, tfn 031-368 25 65. Du kan även gå in på Göteborgs Stads hemsida och få mer information samt beställa ansökningshandlingar där: www.goteborg.se.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV och Internet via Telia (FiberLan).



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Enkelt

*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 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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.

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.

Erik Olsson

Engelbrektsgatan 71 41252 Göteborg 077 155 10 00 mail@erikolsson.se