VASASTADEN

ASCHEBERGSGATAN 33, VÅN 6/6



Erik Olsson



VASASTADEN

Paradvåning om 162 kvm med fyra rum i fil & öppen spis - högst upp i huset!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Högst upp i huset
Sekelskiftescharm
Fungerande öppen spis
Generösa 162 kvadratmeter

VÄLKOMMEN TILL ASCHEBERGSGATAN 33, VÅN 6/6

Högst upp i huset väntar denna ljusa och tysta våning om 162 kvadratmeter, med en genomtänkt planlösning och fyra rum i fil. Det sociala köket samspelar fint med matsalen och den fungerande öppna spisen, som tillsammans skapar en självklar plats för umgänge. Charmiga spröjsade fönster och en framtagen murstock tillför karaktär och förstärker bostadens uttryck. Här kombineras generösa sällskapsytor med privata rum och två badrum, varav det ena med tvättutrustning.
Bygglovsansökan för balkong är inskickad och inväntar handläggning och beslut.
Brf Aschebergsgatan 33 är en välskött förening i en fastighet grundlagd på berg. Stora och kostsamma renoveringar är redan utförda, såsom fasad, tak och fönsterbyte till moderna energi- och ljudglas. Belåningen i bostadsrättsföreningen uppgår till 6 234 kr/kvm. En planerad vindsproduktion under 2027 kommer ge 2 nya lägenheter, och bedöms ha en positiv inverkan på bostadsrättsföreningens ekonomi.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jeanette Hollander

073-359 18 46
jeanette.hollander@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Aschebergsgatan 33, vån 6/6, 411 33 GÖTEBORG
STORLEK:	162 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	10 500 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	9 414 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg, bredband, TV, telefoni via Telia triple-play.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 849 kr/år (el: 3 035 kr/år, försäkring: 1 814 kr/år) Angiven kostnad är enligt säljarens information. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1
LÄGENHETSNR SKV:	1601
ANDELSTAL:	Andel i förening 8,54978 %, andel av årsavgift 7,95069 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	945 643 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. 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:	6 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Aschebergsgatan 33
NUVARANDE ÄGARE:	Göran Bengtsson, Maud Bengtsson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse


























mQuvée
10













RUMSBESKRIVNING

HALL
En välkomnande hall med vackert stengolv och ljust målade väggar sätter tonen för hela våningen. Här finns plats för avhängning i en garderob och en naturlig passage leder vidare in mot bostadens sociala delar. I anslutning till hallen finns även en praktisk gäst-wc.

KÖK
Våningens hjärta är det stora och sociala köket med plats för matbord för 10-16 personer. Köksinredningen från Lidhult i en gräddvit ton kombineras med en tålig bänkskiva i grå kalksten. Den maskinella utrustningen är av hög standard och inkluderar dubbla kylar, frys, induktionshäll (2024), ugn, inbyggd mikrovågsugn (2023), vinkyl (2023), integrerad kaffemaskin från Miele samt diskmaskin. Den goda förvaringen i skåp och lådor gör köket både funktionellt och elegant.

MATSAL
I öppen anslutning till köket ligger matrummet, en perfekt plats för middagar. Rummet pryds av parkettgolv, ljusa väggar och en fullt fungerande öppen spis som höjer mysfaktorn under årets mörkare månader. Härifrån når man smidigt vardagsrummet.

VARDAGSRUM
Ett ljust och luftigt vardagsrum med gott om plats för en stor soffgrupp och tillhörande möblemang. Golvet är klätt i parkett och de breda, spröjsade fönstren i burspråk har vackra fönsterbänkar i kalksten som släpper in rikligt med dagsljus.

SOVRUM 1-3
Våningen erbjuder tre rofyllda och rymliga sovrum, alla med parkettgolv och goda förvaringsmöjligheter i garderober. Ett av rummen används idag som ett mysigt TV-rum, ett annat som arbetsrum med en platsbyggd bokhylla och det tredje som ett klassiskt sovrum. Alla rum är tyst belägna och lätta att möblera.

BADRUM
Ett stort och stilrent badrum med stengolv och målade väggar. Utrustningen består av wc, handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork och ett inbjudande bubbelbadkar. Här finns även en separat tvättdel med tvättmaskin och torktumlare, samt ett fönster som ger ett fint ljusinsläpp.

GÄST-WC MED DUSCH
En praktisk och fräsch gäst-wc med golv i sten/kakel och målade väggar. Här finns wc, handfat, spegel och en duschhörna. Smarta, inbyggda hyllor i kakel ger bra förvaring.

FÖRRÅD
Till bostaden hör ett vinds- och ett källarförråd.

RENOVERINGAR
2021-2022: Fönsterrenovering med ljud- och energilamell (utfört av föreningen).
2022: Relining av rökkanaler till öppen spis
2022-2023: Fasad- och takrenovering (utfört av föreningen).
2023: Ny mikrougn. Ny vinkyl.
2024: Ny induktionshäll.

RUMSDISPONERING
6 rum och kök enligt föreningens lägenhetsförteckning, disponeras som 5 rum och kök enligt nuvarande planlösning.

FÖRENING OCH HUS

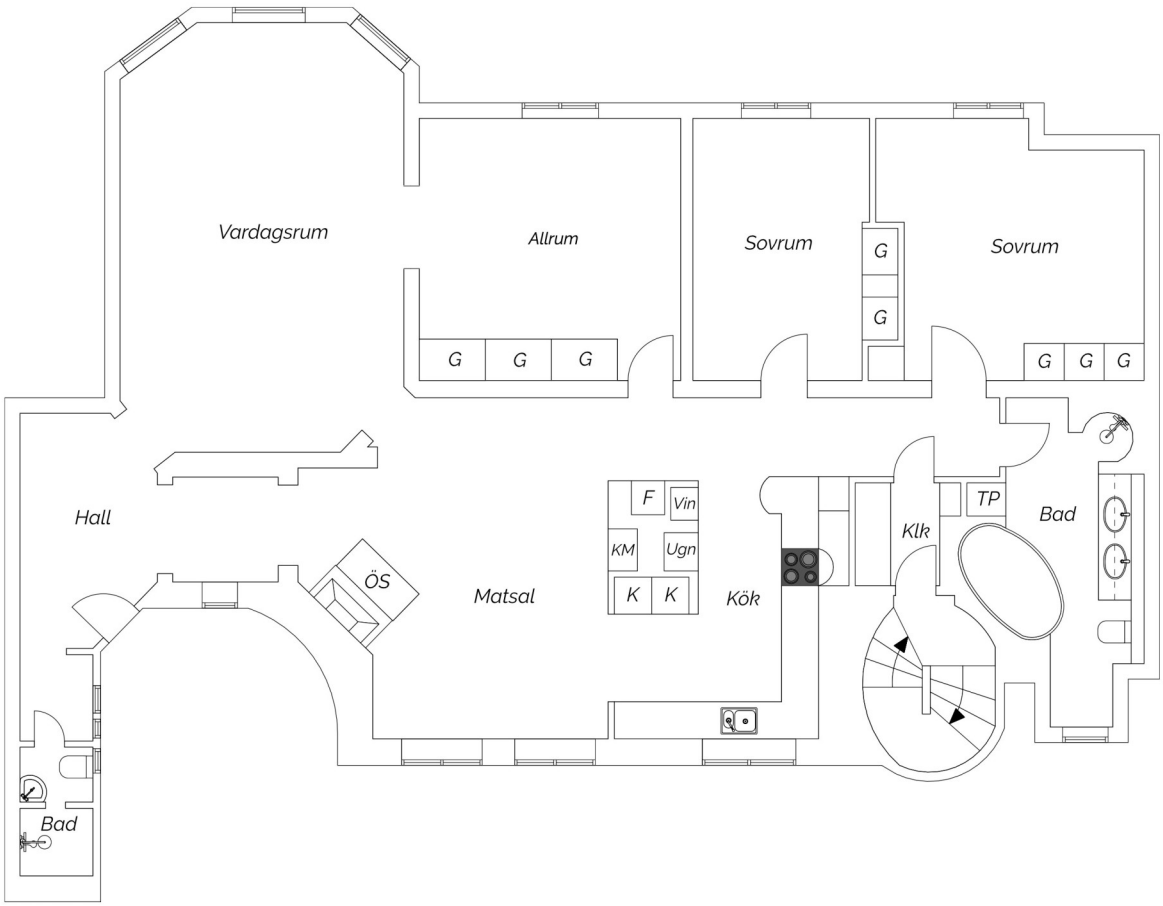
FÖRENING:	Brf Aschebergsgatan 33
BYGGÅR:	1913
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	12
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-02-24
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	162 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Aschebergsgatan 33 registrerades 1973. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egna tvättutrustning. I föreningen finns cykelrum och en gemensam innergård. 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 2026-08-28.
RENOVERINGAR:	1995 byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum. 2000 installerades nytt portlåssystem. 2001-2003 renoverades samtliga fönster. 2002 målades trapphus. 2005 reparerades mur och gård asfalterades. Under samma år installerades ComHem-uttag för bredband, TV och telefoni i samtliga lägenheter 2006 byttes port mot Aschebergsgatan ut. Under samma år installerades kodlås till källardörr i entré. 2007 installerades postboxar. 2010 drogs el om i trapphus och på vind. Under samma år installerades ny belysning i entré samt nya armaturer till utomhusbelysning. 2011 reparerades tak och takluckor. Under samma år monterades säkra stegar på taket samt installerades värmekabel i stuprör och hängrännor. 2016 reparation av skorstenspipor. 2017 fiberinstallation i samtliga lägenheter samt installation av porttelefonsystem. 2018 renovering av entré, trappuppgång och trappa, installation av nödtelefon i hiss samt reparation av dagvattenbrunn på gården. 2018–2019 omdragning av el i källare och trapphus. 2019 målning av gatufasadens nedre del samt installation av

fasadbelysning/spotlights på ytterfasaden.
2020–2021 fönsterrenovering på fastighetens gatusidor.
2021–2022 fönsterrenovering på fastighetens gårdssida.
2023 renovering av fastighetens fasad mot Erik Dahlbergstrappan, renovering av fasaden mot gården samt renovering av fastighetens tak.
2024 slutbesiktning av fastighetens fasad.
2025 justering av ytterbelysning och portöppning, undersökning inför OVK-besiktning samt besiktning av gasanläggning.
Vindsprojektet 2027:
Föreningen planerar att genomföra ett vindsprojekt med byggstart planerad till januari 2027. Projektet omfattar utveckling av vinden till nya lägenheter och beräknas ta cirka 12–18 månader från byggstart till färdigställda lägenheter.

PARKERING: För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad, tfn 031-368 25 65, fax 031-711 68 15. 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 bredband, TV, telefoni via Telia triple-play.

PLANRITNING



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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

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.

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