CENTRUM

ENGELBREKTSGATAN 3



Erik Olsson



CENTRUM

Mitt i centrum med inglasad balkong - en nästan skuldfri bostadsrättsförening

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Centralt läge
Inglasad balkong
Låg månadsavgift
Stabil förening

VÄLKOMMEN TILL ENGELBREKTSGATAN 3

Ett av stadens kanske bästa lägen, mitt i centrum och på ett behagligt avstånd från sommar-Varbergs alla sjudande uteserveringar, livfulla parker och promenadstråk. Här bor du i en rymlig och väldisponerad genomgångstrea med inglasad balkong, nya golv samt renoverat kök och badrum. Vardagsrummets och kökets stora fönsterpartier ger ett fantastiskt ljusinsläpp utan insyn och härifrån har du vy in mot staden med kyrktornet i sikte. Kök och vardagsrum har en öppen och inbjudande planlösning, perfekt för både mysiga hemmakvällar och trevliga middagar med vänner. De tidstypiska fönsterbänkarna i vacker Kolmårdsmarmor blir dessutom en fin detalj som förstärker bostadens karaktär. Bostadens båda sovrum ligger vända in mot den lugna innergården.
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. Föreningen är en av Varbergs äldsta med välskötta hus och ordnad ekonomi med mycket låg belåningsgrad.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Frida Nilsson

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Engelbrektsgatan 3, 432 41 Varberg
STORLEK:	78 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 100 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 304 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, TV (grundutbud av kanaler) och bredband (Telia fiber).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 272 kr/år (el: 3 942 kr/år, försäkring: 3 330 kr/år) Angiven kostnad är säljarens uppgifter och avser 2 vuxna och 1 barn. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	59
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,4792 %, andel av årsavgift 1,4792 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	19 350 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, kontrollerat 2026-07-17. 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 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Verkstaden i Varberg










HILMA AF KLINT






Fröblomster
EKSTRÖMS


LE RÊVE DÉCOR




SAMSUNG
8.0kg / 6.0kg
DIGITAL INVERTER
10 WARRANTY





RUMSBESKRIVNING

HALL
Klinkergolv i grå nyans och vitmålade väggar. Plats för avhängning samt förvaring i rymlig klädkammare. Bostaden är utrustad med säkerhetsdörr.

INRE HALL
Ljust parkettgolv och vitmålade väggar. Möblerbar yta.

KÖK
Golv i linoleum-matta och vitmålade väggar. Köksinredning i vitt och ovanför arbetsbänken i laminat sitter grått kakel samt bänkbelysning. Vitvarorna består av kombinerad kyl och frys, integrerad diskmaskin, induktionshäll, köksfläkt samt inbyggnadsugn och mikro. Öppen planlösning mot vardagsrum.

VARDAGSRUM
Ljust parkettgolv och vitmålade väggar. Plats för soffhörna och stort matbord. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang samt matsalsdel för 4-6 personer. Stort fönsterparti med fönsterbänk i Kolmårdenmarmor. I taket sitter dimbar belysning.

SOVRUM 1
Golv i grå heltäckningsmatta och väggar i en grå tapet. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Förvaring sker i tre garderober. Härifrån nås bostadens inglasade balkong. I taket sitter dimbar belysning.

SOVRUM 2
Ljust parkettgolv och vitmålade väggar. Här finns plats för enkelsäng med tillhörande möblemang samt skrivbord. Förvaring sker i en garderob.

BADRUM
Klinkergolv i grå nyans med golvvärme (ej fungerande) och vitmålade väggar förutom i duschhörnan där väggar är inklädda i samma grå kakel som golvet. Badrummet är utrustat med vägghängd toalett, handfat med kommod, spegel, dusch, handdukstork, hyllor och kombinerad tvättmaskin/torktumlare. (Handdukstorken är kopplat till lägenhetens värmesystem och fungerar därför bara delen på året då värmen är påslagen).

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd. I föreningen finns även kylda/tempererade källarförråd att hyra.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Verkstaden i Varberg
BYGGÅR:	1959
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	78
ANTAL LOKALER:	17
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-11-01
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	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 utrustat 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, örtträdgård 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). Iordningställande 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.

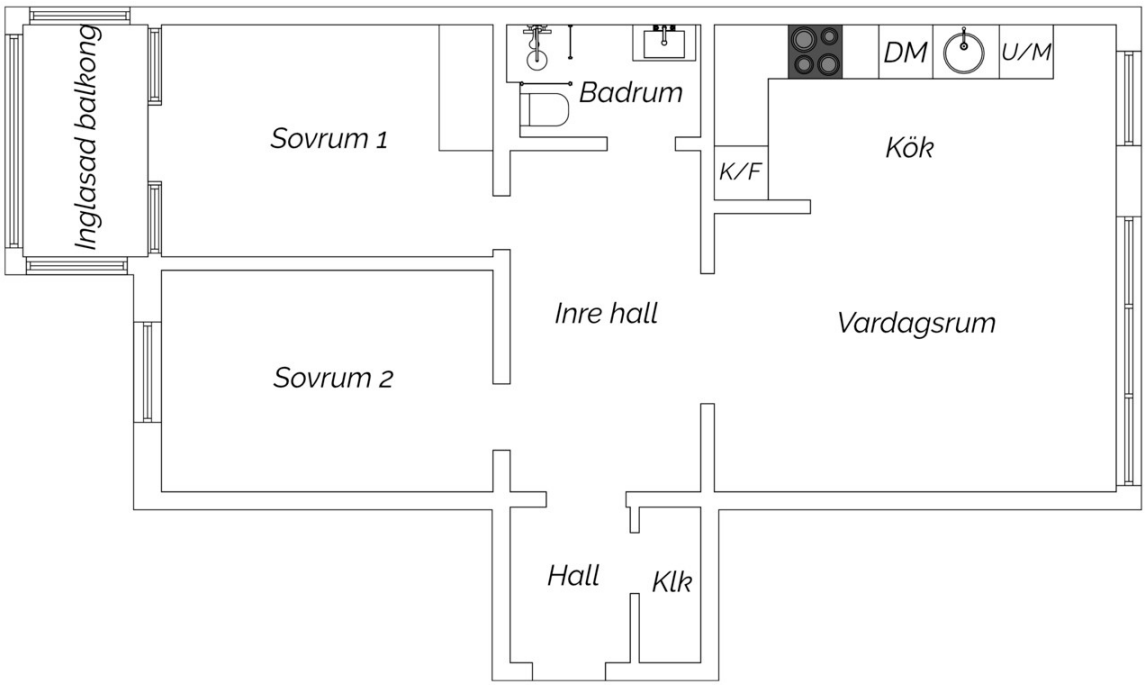
PARKERING:

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



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.

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