

VASASTADEN

FÖRENINGSGATAN 18A



Erik Olsson



VASASTADEN

Ljus och
välplanerad etta
med bästa cityläge i
Vasastaden!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Öppna & sociala ytor
Fantastiskt ljusinsläpp
Optimal planlösning
Generösa förvaringsutrymmen

VÄLKOMMEN TILL FÖRENINGSGATAN 18A

Välkommen till denna välplanerade pärla där varje kvadratmeter är genomtänkt! Hemmet bjuder på ett enastående ljusinsläpp tack vare de generösa fönsterpartierna som skapar en härlig känsla av rymd. Den öppna sovalkoven integreras fint med vardagsrummet och skapar en luftig och social planlösning, samtidigt som du enkelt kan möblera för en mer ombonad sovhörna. Från den inbjudande hallen når du dessutom ett fräscht, helkaklat badrum utrustat med egen tvättutrustning - en bekvämlighet som gör vardagen extra smidig. Föreningen är stabil och välskött med stark ekonomi, goda lokalintäkter och kvarvarande hyresrätter som på sikt ger ett extra tillskott. Innergården är en grön oas med plats för både avkoppling och umgänge - här finns grillplats, boulebana, lekplats, utemöbler och en övernattningslägenhet för gäster. Läget i hjärtat av Vasastaden ger dig stadens bästa utbud runt hörnet. Slottsskogen, Chalmers, Handelshögskolan, Vasaparken, Avenyn och ett brett urval av restauranger och caféer nås enkelt till fots.

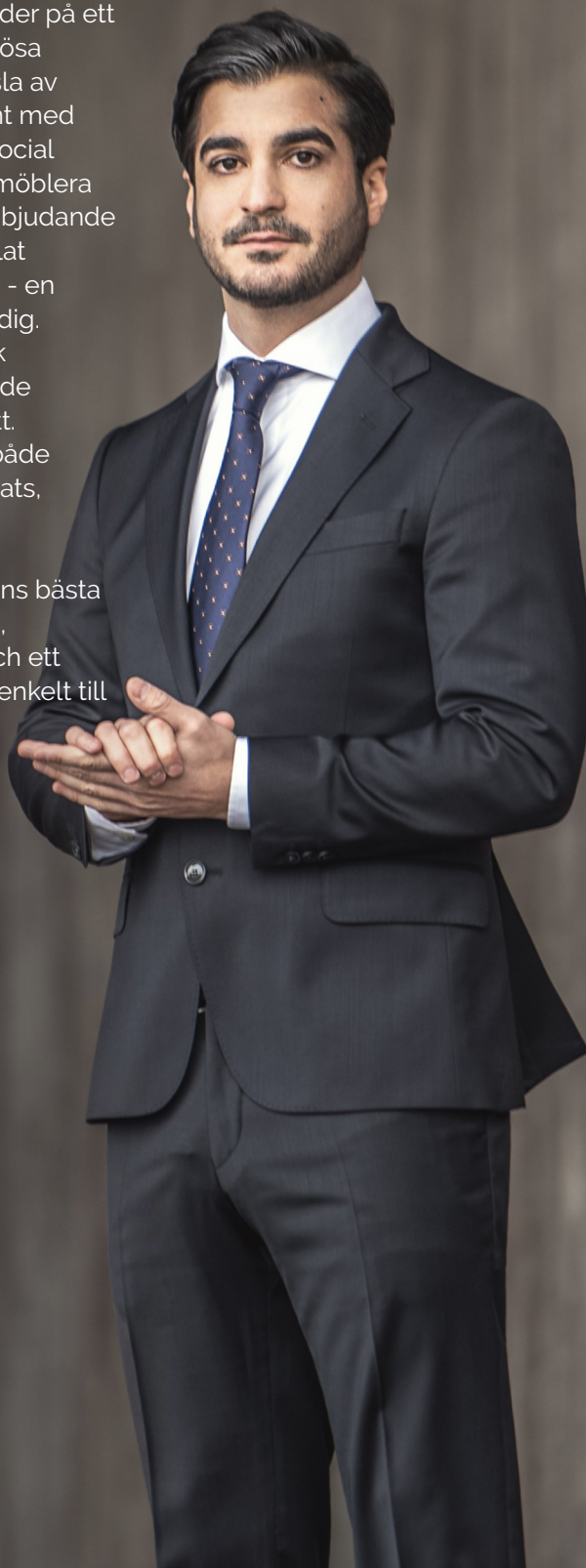


ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Aras Ali

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Föreningsgatan 18A, 41127 Göteborg
STORLEK:	42 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 850 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 283 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatorisk tillägg för hushållsel om 142 kr/mån samt 70 kr/mån för bredband och TV tillkommer. Individuell avläsning av el sker 1 gång per år.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 1 899 kr/år (försäkring: 1 899 kr/år) Angiven kostnad är säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	207
LÄGENHETSNR SKV:	1302
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,3146 %, andel av årsavgift 0,3013 %
BOSTADENS INDIREKTA	185 238 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 2025-09-10. 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 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Askungen 1





FÖRENINGSGATAN 18A









FÖRENINGSGATAN 18A



HALL

Parkettgolv och vita väggar. Här finns plats för avhängning och förvaring i garderober samt i skåp. Bostaden är utrustad med säkerhetsdörr.

KÖK

Parkettgolv och vita väggar. Köksinredning i vitt och ovanför den mörka arbetsbänken sitter vitt kakel samt bänkbelysning. Vitvarorna består av kyl och frys, induktionshäll, köksfläkt samt inbyggnadsugn och mikro.

ALLRUM

Parkettgolv och ljusgrå väggar. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang, matplats för 2-4 personer samt säng med tillhörande möblemang i en sovalkov.

BADRUM

Klinkergolv i en grå nyans och vita helkaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegel, dusch med vikbara glasdörrar, handdukstork samt kombinerad tvättmaskin och torktumlare.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett vindsförråd.



FÖRENING:	Brf Askungen 1
BYGGÅR:	1971
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	218
VARAV HYRESRÄTTER:	13
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2025-03-03
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	116 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Askungen 1 köpte huset år 2002. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna: Viktoriagatan 32-40, Karl Gustavsgatan 31-33 och Föreningsgatan 18 A-C. I föreningen finns totalt fyra tvättstugor som nås med hiss, de är belägna i källaren på Viktoriagatan 38, Karl Gustavsgatan 33 och Föreningsgatan 18A. Tvättstugorna är utrustade per tvättstuga med två stora tvättmaskiner, en matt-tvättmaskin, en stor torktumlare, två torkrum, mangelrum med gedigna stenmanglar och centrifug. Lätt att få tid. I föreningen finns även cykelrum och en övernattningslägenhet. Välskött solig innergård med skyddat läge. Här finns grillplats, boulebana, utemöbler, lekplats och fruktträd. Gårdarna är plana, inga trappsteg mellan trottoarer, gårdsplan och entréer. I föreningen finn 3 st hjärtstartare placerade i soprummen. Föreningen har ett el-avtal som är bundet till 2025 och kommer inte påverkas av höjda elkostnader. Föreningen planerar att höja avgiften med 3,2 % från och med 1 oktober 2025. Föreningen är med 1% delägare i garagesamfällighetsföreningen Linden. Övriga 99% innehas av Ivar Kjellberg AB som också äger och hanterar samtliga av garages parkeringsplatser. Det finns planer på att förtäta området kring Föreningsgatan. För mer information hänvisar vi till Göteborgs stads hemsida för plan och byggprojekt. 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 2025-03-21.
RENOVERINGAR:	2014 byttes ventilationsaggregat samt fläktar på tak och ny växtlighet planterades på gård.

2015 renoverades innergården och energideklaration utfördes.

2016 föreningen färdigställde ett övernattningsrum på Viktoriagatan 38 för besökare till medlemmarna, Kjellbergs garage blev färdigrenoverat samt renovering av terrasser mot Thorildsgatan och Karl Gustavsgatan.

2018 utfördes OVK.

2019 sattes grindar till innergården upp. Lekplatsen rustades upp och ett nytt miljöhus på övre gården byggs.

2020 slutfördes byggnationen av de 12 nya lägenheterna.

Cykelställ byggdes, samtliga hissar har bytts ut och universitetets fönster har renoverats. Under hösten har nya belysningsarmaturer på innergården satts upp.

2021 såldes samtliga nybyggda lägenheter. Spolning och filmning av avloppsstammar utfördes.

2022 nytt passersystem installeras.

2023 byttes två tvättmaskiner.

2022-2023 renovering av tak, fönster, balkong (byte samtliga balkongfronter) och fasadrenovering pågår. Arbetet innebär lagning av sprickor, byte av tegel där det behövs med mera. Stambytet kommer göras i olika delar, först i lokalerna och källare. Övriga fastigheten, dvs. lägenheterna, är fortsatt skjutna på framtiden tills lokalutrymmena som blir lediga är uthyrda. Mer info om detta kommer löpande, se årsredovisning och hemsida/nyhetsbrev.

Projektering av byte av tappvatten och byte/relining av spillvattenledningar i lokaler och källare har nu påbörjats.

Det finns ett större garage under fastigheten som förvaltas av Ivar Kjellberg AB. För information om priser och tillgänglighet, gå in på <http://ikfab.kjellberg.se/parkering>.

Föreningen förfogar över parkeringsplatser på Thorildsgatan för korttidsparkering mot avgift.

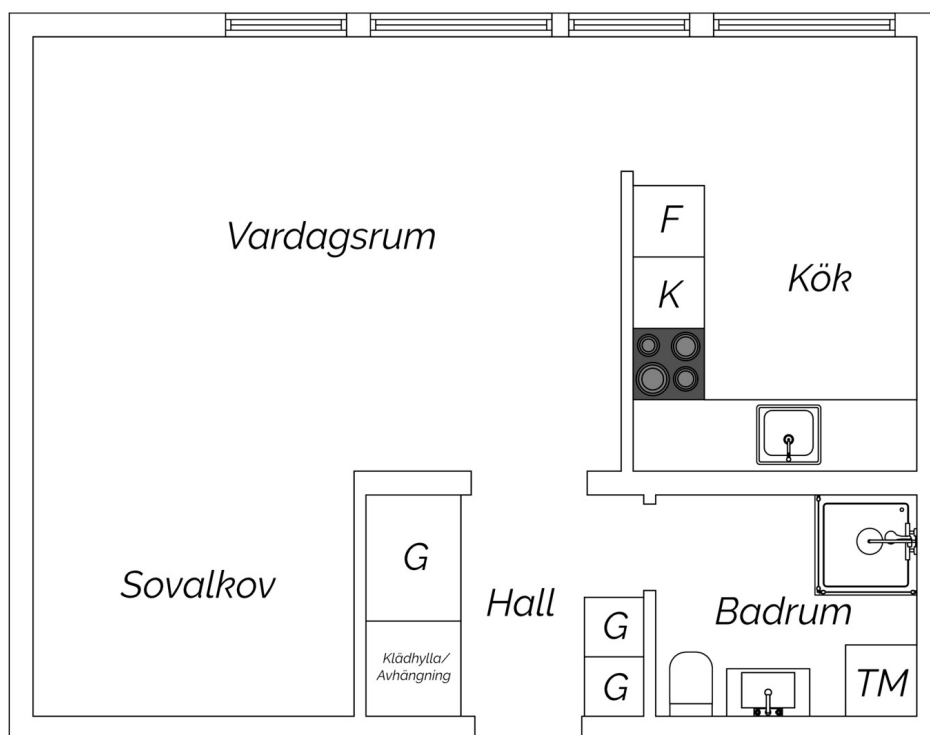
För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad. Dock inte för alla adresser i föreningen.

Föreningen har ett gruppavtal för bredband via Bahnhof (1Gbit/s upp och ner) och TV via Tele2 (TV-paket Small).

PARKERING:

TV OCH BREDBAND:

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 (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