LINNÉ

VEGAGATAN 9



Erik Olsson



LINNÉ

Välplanerad och rymlig citylägenhet med attraktivt läge i stabil förening!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Kvadratsmart hem
Rikligt med ljusinsläpp
Tv och bredband ingår
Välutrustat kök

VÄLKOMMEN TILL VEGAGATAN 9

Mitt i centrala Linné, i ett lugnt och härligt läge, ligger denna välplanerade citylägenhet. Planlösningen är genomtänkt och gör att den upplevs större än vad kvadratmetrarna anger. Vardagsrum och kök samspelar i en social lösning där köksbänken skapar en naturlig uppdelning. Det blir en yta som fungerar lika bra till vardag som vid tillställningar. Härifrån nås den franska balkongen som vetter mot Vegagatan – ett fint inslag som ger rummet extra liv. Vidare finns ett rofyllt sovrum som ligger avskilt från de sociala ytorna.
Den härliga innergården är något utöver det vanliga med vackra rabatter, välskött grönska och trivsam atmosfär. Här märks den fantastiska förvaltningen, som lagt stor omsorg på att skapa en miljö som känns både inbjudande och rofylld. För barnfamiljer finns flera fina lekplatser längs de slingrande gångvägarna som leder direkt till Slottskogen, perfekt för promenader, picknickar och motion.
Läget är lugnt och tryggt men samtidigt nära stadens puls, med Linnégatans charmiga caféer, restauranger och butiker på bekvämt promenadavstånd.
Varmt välkomna på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Ted Pursiainen Olsson

070-749 47 00
ted.pursiainen@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Vegagatan 9, 413 11 Göteborg
STORLEK:	40 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1.5 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 745 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 569 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, ett grundutbud av TV-kanaler (digital), bredband och bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 000 kr/år (el: 2 000 kr/år, försäkring: 1 000 kr/år) Angiven kostnad är säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0102
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,2736 %, andel av årsavgift 0,31 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	405 666 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 2026-03-18. 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 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Nordosten

























RUMSBESKRIVNING

HALL
Klinkergolv i en mörkgrå nyans och vitmålade väggar. Här finns plats för avhängning och förvaring i en garderob med skjutdörrar. I taket sitter dimbar belysning.

KÖK
Klinkergolv i en mörkgrå nyans och vitmålade väggar. Köksinredning i vitt med svart kakel ovan den mörkgrå arbetsbänken i laminat. Vitvarorna består av kombinerad kyl och frys, induktionshäll, inbyggd ugn, fläkt samt diskmaskin. Intill köket finns en matplats som rymmer cirka fyra personer. I taket sitter dimbar belysning.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vitmålade väggar. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang samt barstolar vid köksbänken. Från vardagsrummet finns öppning till bostadens franska balkong.

SOVRUM
Parkettgolv och vitmålade väggar. Här finns plats för enkelsäng med tillhörande möblemang. Föraring sker i vägghängda skåp ovan sängen.

BADRUM
Våtrumsmatta och helkaklade ljusa väggar. Badrummet är utrustad med WC, handfat, spegel med belysning, dusch samt duschvägg.

RUMSDISPONERING
1 rum och kök enligt föreningens lägenhetsförteckning, disponeras som 1,5 rum och kök enligt nuvarande planlösning.

FÖRRÅD
Till bostaden hör ett källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Nordosten
BYGGÅR:	1968
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	226
VARAV HYRESRÄTTER:	21
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-08-05
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	123 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Nordosten köpte fastigheten 2006. Det finns 4 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna: Nordostpassagen 8-14, 18-22, 33-37 samt Vegagatan 9-15. I föreningen finns fyra tvättstugor. Tvättstugorna är utrustade med två tvättmaskiner, en torktumlare, två torkrum, en mangel och en centrifug. I föreningen finns även barnvagnsrum och cykelrum. Gemensam innergård med utemöbler, nybyggd lekplats samt grillplats. Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Föreningen är medlem i Fridhem-Johannedal samfällighetsförening och Vegastadens sopsug samfällighetsförening. Föreningens andel är 35,84%. Samfälligheten förvaltar mark- och garageytor/sopsug. 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 2026-01-23.
RENOVERINGAR:	2007-2010 byttes elstyrningen ut och maskineriet till föreningens hissar renoverades. 2008 spolades avloppsrören och vissa tvättmaskiner byttes ut. 2009 utfördes dräneringsarbeten av fasader i utsatt läge. 2010 installerades nya postboxar. Samma år genomfördes utbyte till rörelsestyrda belysningsarmaturer med lågenergilampor 2010-2011 tvättades fasaderna och fogarna fogades om i samband med en balkongrenovering där även

balkongfasaderna byttes ut till bruntonat glas och de utstickande balkongerna förlängdes med 20 centimeter. Fasader genomgick även en hydrofobering och träramar runt fönster och dörrar målades i samband med balkongrenovering. Samma period byggde föreningen lägenheter på taken och i samband med detta byggdes nya tak och fläktaggregat byttes som även fick energibesparande värmeväxlare.
2011 asbestsanering av frånluftskanaler och fläktrum genomfördes i samband med OVK.
2012 utfördes åtgärder efter OVK och injusteringar.
2013 renoverades hissar.
2015 renoverades tvättstugor och ett nytt digitalt system för bokning installerades. Trappuppgångar målades, entréer fräschades upp och ytterdörrar sågs över. I samband med detta installerades ett digitalt lås - och porttelefonsystem. Samtidigt utfördes utbyggnad av entréer på Nordostpassagen 18, 20 och 22.
2016 renoverades två kontorslokaler i Nordostpassagen 35-37 till åtta bostadsrättslägenheter.
2016-2017 rengjordes och kontrollerades ventilationssystemet.
2017 fortsatte arbetet med att förbättra ventilationen ytterligare. Samma år lagades även betongskador under terrasserna mot Vegagatan på Nordostpassagen 8-14 samt 18-22. I samband med detta byttes räcken på terrasserna samt ommålning av fönster och fasad under dessa utfördes.
2018 renoverades lekplats och grillplats på innergården.
2019 utfördes relining av V/A-stammarna i kök och badrum, målning av trappuppgångar och allmänna utrymmen genomfördes och fyra laddplatser per garage installerades för el-bilar.
2020 utfördes en randonmätning. Ett tidigare soprum har byggts om till cykelrum i K-huset. Även värmesystemet i J-huset (18-24) har renoverats och injustering kommer att göras.
2021 byttes all armatur ut i trappuppgångarna mot mer energisnål variant.
2022 utfördes målning av fönster, fönsterdörrar av trä, träpanel vid balkonger och terrasser samt oljning av träpanel vid entréer, byte av ståldörrar till teknikutrymmen vid terrasser, byte av träfönster i bottenplan, tvätt av fasader och balkongfronter och installering av ytterligare 28 stycken laddplatser i garaget. En hyresrätt ombildades till bostadsrätt.
2023 ombildades en hyresrätt till bostadsrätt.
2024 byggt om den tidigare styrelselokalen till en trerumslägenhet på NOP33. Spolning av avloppsstammar. Ventilationsarbeten.

2025 En lokal har byggts om till tre mindre lägenheter på Vegagatan 9
Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig från 2018 till och med 2047.
Föreningen bygger 3 nya lägenheter samt en styrelselokal på Vegagatan 9. Beräknat avslut vid årsskiftet.

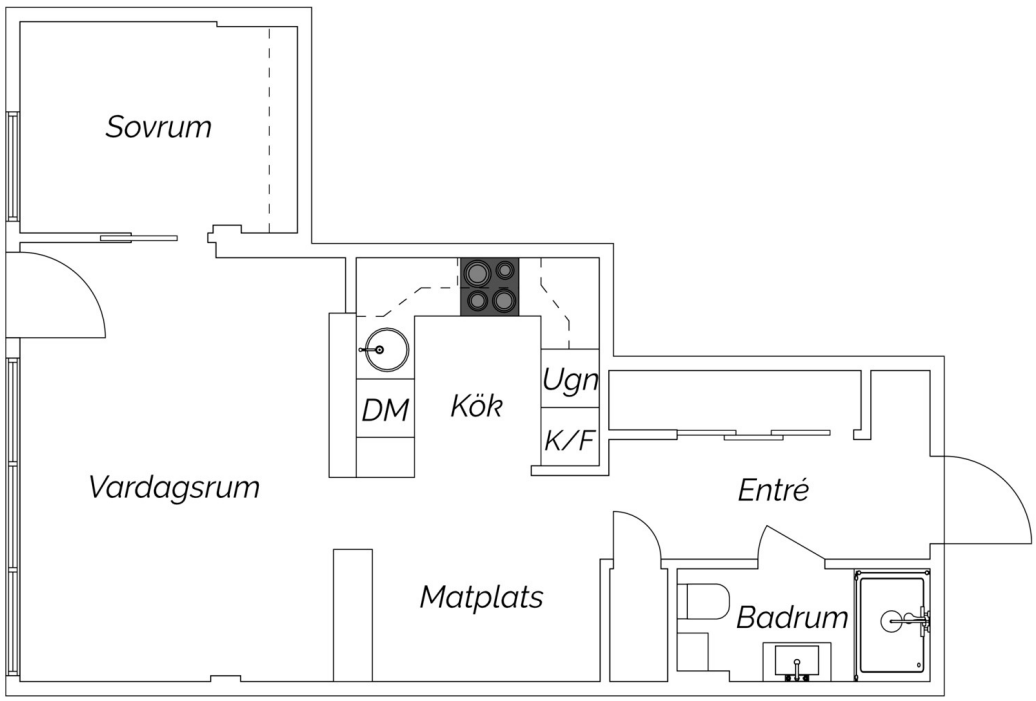
PARKERING:

Föreningen förfogar över 150 garageplatser i 3 garage varav 40 är laddningsplatser för elbilar. Kostnaden för garageplats utan el är 740:- /månad för medlemmar i föreningen. Kostnaden för en elbilsplats är 1000:- /månad för medlemmar. Merkostnaden (260:-) skall täcka föreningens kostnader för investering, portaltjänst och administration. Utöver merkostnaden tillkommer kostnad för den el som förbrukas. Mätning sker per plats och kostar för närvarande 2,25:- /kWh.
Garageplatser administreras av Primär Fastighetsförvaltning AB. Det finns även möjlighet till motorcykelplats i garage. Har man en större bil finns ett fåtal större parkeringsplatser. Dessa kostar 1110:- /mån.
I händelse av lediga platser finns möjlighet för extern part att hyra garageplats. Kostnaden är då 1100:- /månad + moms. Kostnaden för en elbilsplats är 1600:- /månad + moms. Tillkommer kostnad för förbrukad el .
Kösystem gäller, ingen ledig plats i dagsläget men uppskattningsvis inom någon månad.
För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad. Du kan gå in på Göteborgs Stads hemsida och få mer information samt beställa ansökningshandlingar där: www.goteborg.se.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV via Tele2 och Internet via OwnIT.

PLANRITNING



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



erikolsson.se/underhand

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.

Erik Olsson

Hovås Allé 17 43653 Hovås mail@erikolsson.se