

RESIDENCE

---

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





VASASTADEN

# Engelbrektsgatan 12

Magnifik sekelskiftesvåning i högt och fritt parkläge i eftertraktad Brf med låg avgift och låg belåning. Vackert ljusinsläpp och tidstypiska detaljer, generös takhöjd och två kakelugnar.

4 RUM 119 KVM BOAREA •  
PRIS: KONTAKTA MÄKLAREN

# Magnifik sekelskiftesvåning i högt och fritt parkläge

Kolossalt vacker hörnvåning från sekelskiftet på tredje våningen med utsikt över Vasaparken. En dröm för alla som är förtjusta i ljusinsläpp och tidstypiska detaljer såsom magnifika stuckaturer, takrosetter, höga pardörrar och fotlister. Här finner ni två kakelugnar varav den ena är fungerande, höga fotlister och djupa fönsternicher. Våningen har en generös takhöjd och vackra stående höga fönster vilket skänker fantastiska ljusförhållanden till bostaden. Hela hemmet andas klass och god smak med sina stilrena och tidlösa val som det platsbyggda ramköket. Bostaden har en genomgående stilkänsla och kvalitet där varje rum har en känsla för detaljer och helhet.

Redan från första steget in i våningen möts ni av en känsla av elegans och fantastisk rumsvolym. Fiskbensparketten som smyckar golvet ger en varm och inbjudande atmosfär, medan de höga taken prydda med vackra stuckaturer tillför en känsla av förfining och klass. Det är som att kliva in i en drömvärld där historia möter modern design på det mest smakfulla sätt.

I köket möts ni givetvis av ett platsbyggt kök som är av hög kvalitet och renoverats med känsla och fokus på socialt umgänge. Här finner ni moderna vitvaror, stilrena ytor och goda arbetsytor på bänkskivan i granit.

Brf med låg avgift och låg belåning





Vidare tar ni er till den representativa matsalen, våningens hörnrum med grönskande utsikt över Vasaparken. Här är sällskapsytorna spatiösa och rummet skiner av dagsljus från högresta fönster. I ena hörnet stoltserar våningens fungerande kakelugn.

Vägg i vägg med matsalen når ni vardagsrummet via ståtliga och bevarade pardörrar. Här ryms en stor soffgrupp med tillhörande möblemang. I taket finner ni fantastisk takstuckatur som återigen gör er påmindra om våningens otroliga charm och dess historia. De båda sovrummen ligger högt över stadens myller, master bedroom är beläget mot den lugna innergården och det andra sovrummet ut mot grönskande Vasaparken som ändrar färg efter våra fyra årstider. I ena hörnet av rummet stoltserar våningens andra kakelugn (ej i bruk). Våningen har en mycket tilltalande utformning med stora möjligheter till alternativ planlösning både för en stor familj eller par som önskar generösa sällskapsytor.

Föreningen som är lågt belånad har ett ypperligt cityläge med Avenyns rika utbud av restauranger, barer och shopping ett stenkast bort. Söker du dig till lugn och ro är det inte långt till stadens grönområden med ljuvliga Vasaparken som närmsta granne, och för den kulturintresserade finns även några av stadens största museum inom några hundra meters radie, såväl som det fina Konserthuset och Stadsteatern.

Varmt välkomna på visning av detta vackra boende.



































# Engelbrektsgatan 12

|  |   |
|--|---|
| <b>ADRESS:</b>                                 | Engelbrektsgatan 12<br>411 27 Göteborg  |
| <b>STORLEK:</b>                                | Boarea 119 kvm enligt uppmätning.<br>(Boarea 118 kvm föreningens information)   |
| <b>ANTAL RUM:</b>                              | 4 rum (3 rum enligt föreningens information)  |
| <b>RENOVERINGAR:</b>                           | 2023 renoverades hallen med ny stavparkett, stuckaturer, målning av väggar och tak samt platsbyggda garderober installerades. 2020 kakelugnen trycktestades. 2015 byggdes nytt kök, vägg i vardagsrum, vägg i sovrum och walk-in closet.  |
| <b>MÅNADSAVGIFT:</b>                           | 5 060 kr/mån<br>I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud) och bredband via fiber 1000 mb/s.   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>                        | ca 6 200 kr/år (el: 4 000 kr/år, försäkring: 2 200 kr/år)   |
| <b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>                   | 22  |
| <b>LÄGENHETSNR SKV:</b>                        | 1303  |
| <b>ANDELSTAL:</b>                              | Andel i förening 4,83651 %, andel av årsavgift 4,8183 %   |
| <b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b> | 131 481 kr<br>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 |



# Fastighetsinformation

|                             |   |
|-----------------------------|---|
|                             | med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.  |
| <b>PANTSÄTTNING:</b>        | Bostaden är pantsatt  |
| <b>VÅNINGSPÅN:</b>          | 3 av 5  |
| <b>HISS:</b>                | Ja  |
| <b>FÖRRÅD:</b>              | Till bostaden disponeras ett källarförråd   |
| <b>TILLTRÄDE:</b>           | Enligt överenskommelse  |
| <b>FÖRENING:</b>            | Bostadsrättsföreningen Vasaparken 2   |
| <b>ÄKTA FÖRENING:</b>       | Ja  |
| <b>ÄGER MARKEN:</b>         | Ja  |
| <b>ANTAL BOSTADSRÄTTER:</b> | 26  |
| <b>ANTAL LOKALER:</b>       | 3   |
| <b>PARKERING:</b>           | För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad: <a href="http://www.goteborg.se">www.goteborg.se</a><br>Finns ett parkeringsgarage ca 200 meter från porten med möjlighet till att hyra en egen parkeringsplats. Ägs och drivs av ett privat fastighetsbolag.<br><a href="https://kjellberg.se/parkering/">https://kjellberg.se/parkering/</a> |
| <b>TV OCH BREDBAND:</b>     | Bredband via fiber 1000 mb/s ingår i avgiften men ej kanalpaket för TV.   |
| <b>GEMENSAMMA UTRYMMEN:</b> | Föreningen har en gemensam tvättstuga belägen på Aschebergsgatan 15. Den är utrustad med två  |







# Fastighetsinformation

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>EKONOMISK FÖRVALTARE:</b> | tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp samt mangel.<br>Sbc förvaltning |
| <b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>    | 1 470 kr (betalas av köparen)  |
| <b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>  | 588 kr   |
| <b>FASTIGHETSBECKNING:</b>   | Vasastaden 17:9  |
| <b>FASTIGHETSÄGARE:</b>      | Brf Vasaparken 2   |
| <b>BYGGÅR:</b>               | 1888   |
| <b>UPPVÄRMNING:</b>          | Fjärrvärme   |
| <b>VENTILATION:</b>          | Mekanisk frånluft  |

## **RENOVERINGAR:**

Föreningen har inga större saker planerade, eventuellt kan relining bli aktuellt längre fram. Inga vidare beslut tagna i dagsläget.

2023: Endast löpande underhåll.

2022: Installerades fiber i fastigheten.

2021: Under året har portarna målats om och expansionskärlet i källaren bytts ut.

2020: Vindsvåning och hiss på Aschebergsgatan färdigställdes. Soprum/cykelparkering, nytt tak och utbyggt utrymme för cykelparkering.

2019: Hävdades avtalet vad gäller vindslägenheterna och därefter signerades ett nytt. Arbetet planerades att färdigställas under 2020. Man har också beslutat om att byta ut och tillgänglighetsanpassa hissen på Aschebergsgatan.

2015: Genomfördes fasadarbete och man renoverade fönster.

2014: Gjordes spolning av rör (Cleanpipe) med 5 års garanti samt byte av vattenpump.

2013: Slutfördes ventilationskontroll.

2012: Utfördes underhållsbesiktning av fastigheten. Akuta skador åtgärdades på fasad



Med reservation för avvikelser.

# Planritning

Med reservation för avvikelser

ENGELBREKTSGATAN 12



OMRÅDE

# Vasastaden

Sekelskifteshus, härliga parker och en grönskande allé. Här möts unga som gamla i en levande miljö med tydlig internationell prägel. Oavsett livsstil hittar man alltid rätt i Vasa. Med restauranger för alla smaker finns här även en och annan Michelinstjärna att besöka.

Vill du veta mer  
om bostaden?

Linda Bundsen

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

073-347 63 14

[linda.bundsen@rc.se](mailto:linda.bundsen@rc.se)



# Allmän och viktig information

Residence Christie's förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

## **MÄKLARENS UPPDRAG**

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 Residence Christie's 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 Residence Christie's 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 skalendig. Avvikelse kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

## **BOENDEKOSTNADSKALKYL**

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads kalkyl 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](http://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 Residence Christie's 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 Residence Christie's 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 Residence Christie's 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 M.M.**

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 BOSTADEN 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 Residence Christie's personuppgiftspolicy. Läs mer på <https://www.rc.se/integritetspolicy/> Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's 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 slutpris på Hemnet.

#### **VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER**

Residence Christie's 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. Mäklarforetaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

A photograph of a modern architectural terrace overlooking a lake at dusk. The terrace features a large, rectangular, recessed area with a dark interior, possibly a pool or a sunken lounge area. The surrounding area is paved with light-colored tiles. In the background, there is a large body of water, likely a lake or bay, with distant hills and a sky transitioning from blue to orange and red. The overall mood is serene and sophisticated.

Hem för dig som  
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



