RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



LORENSBERG

Tegnérsgatan 22

Elegant sekelskifteshem på lugn enkelriktad gata där klassisk charm möter modern komfort. Vackra originaldetaljer, generös takhöjd, rymligt kök och balkong, i ett av Lorensbergs mest attraktiva kvarter.

3.5 RUM, VARAV 1-2 SOVRUM • 91 KVM BOAREA •
PRIS: PÅ FÖRFRÅGAN

Sekelskiftesdröm på attraktiv adress i Lorensberg

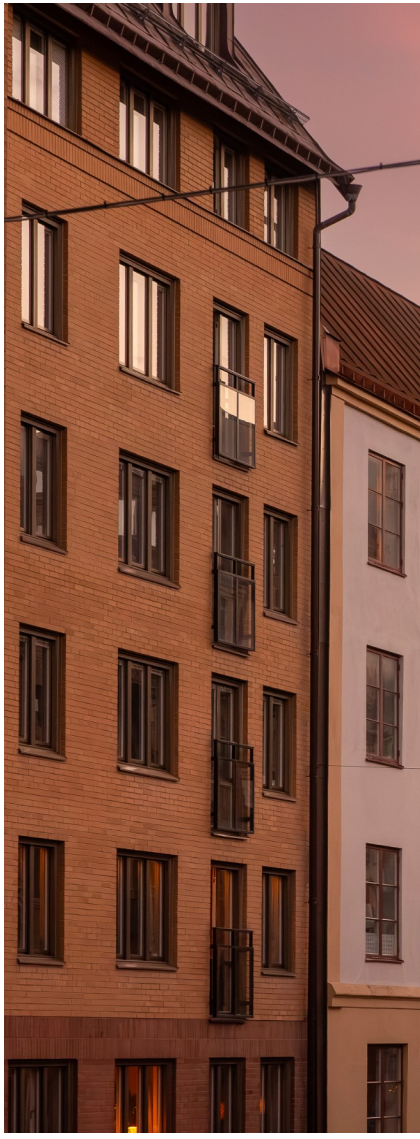
Välkomna till ett stilfullt sekelskifteshem med ett fantastiskt läge i hjärtat av Lorensberg. Här erbjuds en välplanerad trerummare med kammare där bevarad tidstypisk charm möter genomtänkta moderna inslag. Generös takhöjd, vackra originaldetaljer och en härlig rymd genomsyrar bostaden och skapar en elegant och trivsam helhet.

Bostadens sociala ytor är generösa och består av ett ljust vardagsrum och en rymlig matsal i fil där höga fönster skapar ett fantastiskt ljusinsläpp och ger rummen en luftig känsla. Mellan rummen stoltserar gedigna pardörrar som på ett vackert sätt både binder samman och håller rummen isär - en klassisk detalj som förstärker bostadens tidstypiska karaktär. Matsalen utmärker sig dessutom med en gedigen tegelvägg som ger rummet en varm och karaktärsfull atmosfär. För den som önskar ytterligare ett sovrum kan detta rum med enkelhet göras om till ett extra sovrum.

Genom hela bostaden löper vackra tidstypiska detaljer såsom spegeldörrar, stuckatur, takrosetter och gedigna golv - som tillsammans skapar en varm och sofistikerad atmosfär. Här har sekelskiftescharmen varsamt bevarats och harmoniskt kombinerats med moderna materialval och funktioner.

Det stilrena köket erbjuder generösa arbetsytor och exklusiva materialval. Här möts

Elegant sekelskifteshem på lugn enkelriktad gata





funktion och estetik genom vacker stenskiva och goda förvaringsmöjligheter. Den trevliga köksön bjuder in till sociala sammankomster - en perfekt plats att umgås på till fördrinken när man bjuder in till fest eller medan middagen tillagas.

Sovrummet är rofyllt placerat och bjuder på en charmig och unik vinkel som ger rummet karaktär och en arkitektonisk detalj som förstärker bostadens sekelskifteskänsla. Intill är en walk in closet belägen som erbjuder gott om förvaring.

Bostaden har ett helkaklat badrum samt en separat gästtoalett, vilket gör bostaden både funktionell och bekväm för såväl vardagsliv som när gäster kommer på besök.

Fastigheten är från sekelskiftet och har hiss. Läget är svårslaget med stadens puls runt hörnet - endast en kort promenad till restauranger, kultur och shopping samt goda kommunikationer i närheten.

Varmt välkomna på visning!









































Tegnérsgatan 22

ADRESS:	Tegnérsgatan 22 412 52 Göteborg
STORLEK:	Boarea 90,7 kvm (föreningens information 3 rok enligt föreningens lägenhetsförteckning)
ANTAL RUM:	3.5 rum, varav 1-2 sovrum
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	5 129 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, digital-TV och bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 000 kr/år (el: 2 400 kr/år, försäkring: 3 600 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	3
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,48323 %, andel av årsavgift 2,48206 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	368 000 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.
VÅNINGSPLAN:	2 av 5
HISS:	Ja

Fastighetsinformation

FÖRRÅD:	Till bostaden disponeras ett källarförråd
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	Brf Tegnérsgatan/Hedåsgatan
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	37
ANTAL LOKALER:	1
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Nej
DELAT ÄGANDE:	Ja
PARKERING:	För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad www.goteborg.se.
TV OCH BREDBAND:	Digital-TV och bredband via Tele2.
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Föreningen har en tvättstuga på Hedåsgatan 20, belägen på entréplan. Tvättstugan är och utrustad med tre tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. I föreningen finns även övernattningsrum som kan hyras för ca 300 kr/dygnet.
EKONOMISK FÖRVALTARE:	Sbc förvaltning
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	2 072 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	888 kr
FASTIGHETSBETECKNING:	Heden 29:6 Heden 29:7 Heden 29:8
BYGGÅR:	1905
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme


22





Fastighetsinformation

VENTILATION: Självdrag

RENOVERINGAR:

Föreningen planerar ommålning av trapphus på Tegnérsgatan 20 och 22 under 2026. I dagsläget tar föreningen in offerter.

2025: Cykelskjul flyttat och ny stenläggning. Balkonger mot hörnet av Tegnérsgatan 20 är färdigt.

2024: Färdigställdes balkongbygge mot gården.

2022: Två takterrasser färdigställdes, sättningskontroll och målning av tak.

2021: Utfördes en godkänd OVK.

2019: Utfördes fönsterbyte.

2017: Installerades två nya tvättmaskiner och ny belysning i cykelförrådet.

2016: Kontroll/påfyllning borhalter. Puts av mur mot Berzeliigatan.

2015: Godkänd fuktbesiktning (OVK) källare. Översyn badrumsel. Installation porttelefoner. Byte termostatventiler.

2014: Utfördes renovering två av sex trappuppgångar.

2013: Takrenovering och tätningar vid rökkanaler.

2011: Renovering av fasad/balkonger mot gata.

2006: Grundförstärkning - borinfiltration.

2005: Målning av trapphus.

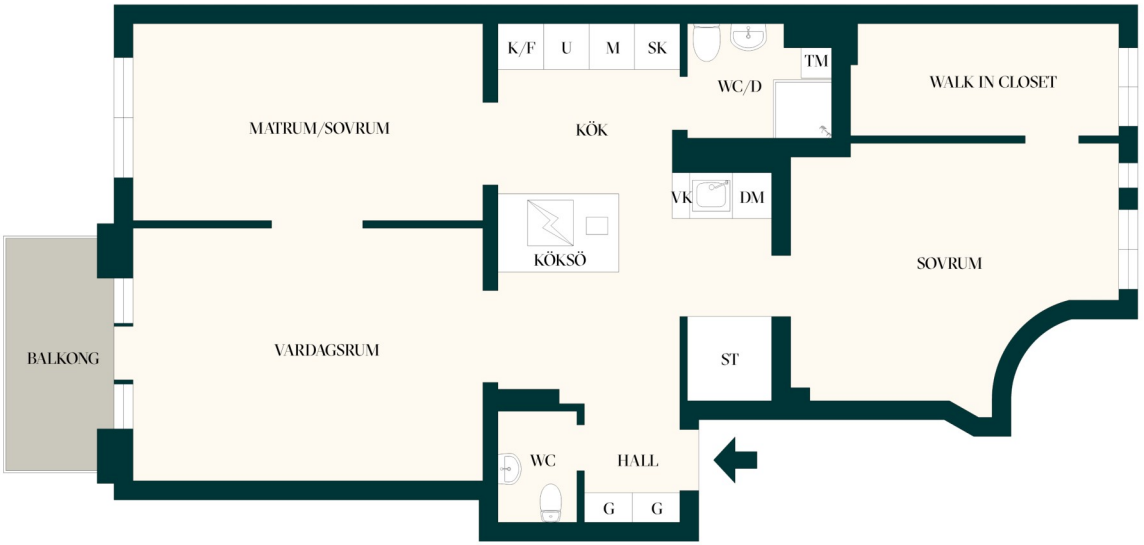
2003-2004: Hissrenovering

2002-2003: Renovering av tvättstuga.

2001-2004: Balkongrenovering.

2000-2003: Byte gårdsbjälklag och omläggning tak.

1979: Rörstambyte 1975: Elstambyte

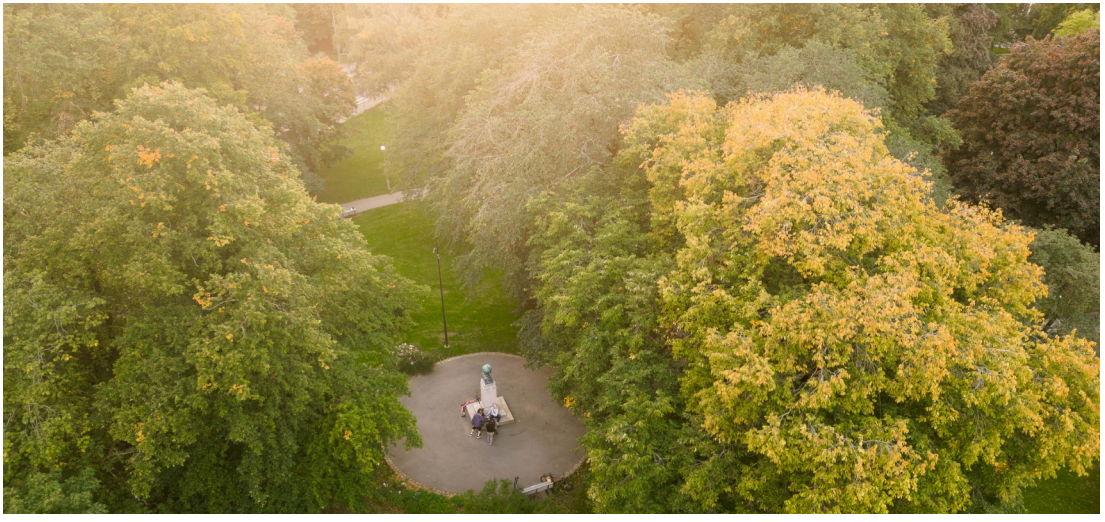


Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser





OMRÅDE

Lorensberg

Välbesökta modebutiker, fantasifulla cocktailbarer och lyxiga bistroer kantar de levande gatorna i denna kulturhistoriska stadsdel. Gläd dina sinnen med såväl gastronomiska som kulturella upplevelser hos de eleganta restaurangerna, gallerierna och Göteborgs konstmuseum. Konserthuset och Stora Teatern bjuder därutöver till föreställningar i en klass för sig.





Vill du veta mer om bostaden?

Linda Bundsen
REG. FASTIGHETSMÄKLARE
073-347 63 14
linda.bundsen@rc.se



Allmän och viktig information

Residence Christie's Real Estate 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 Real Estate 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 Real Estate 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 Residence Christie's Real Estate. 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 Real Estate 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 Real Estate 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 Real Estates personuppgiftspolicy. Läs mer på https://www.rc.se/integritetspolicy/ Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's Real Estate 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

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


Hem för dig som
förväntar dig mer
RESIDENCE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE