

RESIDENCE

---

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





## Olof Wijksgatan 2A

Med tre rum i fil, möjlighet till fyra, erbjuds en ståtlig våning med enorm potential. Balkong överblickandes den mysiga innergården, högt upp i huset för privat läge och närhet till centrum.

- 4 RUM, VARAV 1-3 SOVRUM • 165 KVM BOAREA
- PRIS: KONTAKTA MÄKLARE

# Representativ våning med tidstrogen estetik.

Föreningen har en utomordentligt välskött ekonomi och en fastighet som bevarats väl estetiskt, i kombination med modernisering.

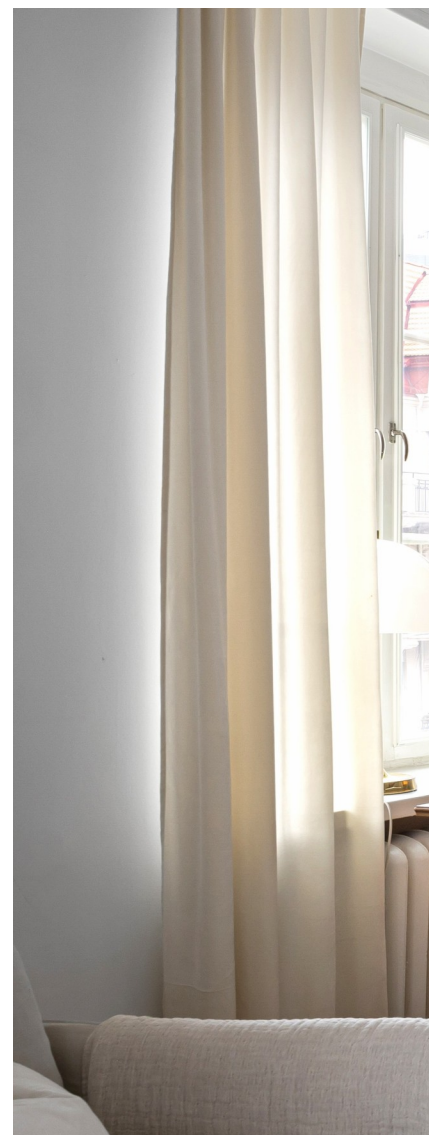
Välkommen till denna inbjudande våning med imponerande detaljrikedom och karaktär. Med tre ståtliga rum i fil, och möjlighet att öppna upp ett fjärde finns här chansen till ett unikt boende i Göteborgs mest attraktiva och prestigefyllda stadsdel. Denna avskilda och lugna gata erbjuder en trivsamt plats för avkoppling och grönska, mitt i staden.

Innanför entrédörren möts du direkt av den historiska charmen i bostaden, där du når praktiska och genomtänkta förvaringslösningar, som möter ljuset från de högresta fönstren i salongen. Eleganta spegeldörrar både skärmar av och öppnar upp mellan rummen i fil, vilket åter speglar den

tidstypiska prakt som våningen står för. De representativa rummen i fil har bevarats väl med vackra detaljer som fiskbensparkett, takrosetter och en ståtlig eldstad i salongen.

Planlösningen i denna magnifika våning tilltalar både en stor familj och par som söker generösa sällskapsytor, som samtidigt bjuder på en unik möjlighet att leva i en välbalanserad förening och historisk fastighet. Här smälter tid och rum samman till en perfekt harmoni där varje del av våningen erbjuder en historia att berätta och en framtid att forma.

Generös takhöjd  
om 2,8 meter

























## Köket

Charmigt och ljust kök med stora fönster mot innergården, och genom den gamla trapphusdörren nås den rymliga balkongen. Överblickande en lugn och grönskande innergård skapas en lugn oas mitt i staden.





















# Olof Wijksgatan 2A

<b>ADRESS:</b>	Olof Wijksgatan 2A 41255 Göteborg
<b>STORLEK:</b>	Boarea 165 kvm (faktisk uppmätn norm SS 21054:)
<b>ANTAL RUM:</b>	4 rum, varav 1-3 sovrum
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	5 398 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten samt TV-basutbud (Tele 2)
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 1 653 kr/år (försäkring: 1 653 kr/år)
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	18
<b>LÄGENHETSNR SKV:</b>	1402
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 4,33 %, andel av årsavgift 4,33 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	460 170 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.
<b>VÅNINGSPLAN:</b>	4 av 5
<b>HISS:</b>	Ja
<b>FÖRRÅD:</b>	Lägenhetsförråd är belägna på vinden.

# Fastighetsinformation

<b>FÖRENING:</b>	BRF Drottningholm Nr 1
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Ja
<b>ÄGER MARKEN:</b>	Ja
<b>ANTAL BOSTADSRÄTTER:</b>	27
<b>ANTAL LOKALER:</b>	4
<b>PARKERING:</b>	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: <a href="http://www.goteborg.se">www.goteborg.se</a> .
<b>TV OCH BREDBAND:</b>	Tele2 är internetleverantör. Varje medlem får teckna abonnemang själv.
<b>GEMENSAMMA UTRYMMEN:</b>	Föreningen har en gemensam tvättstuga belägen på Olof Wijksgatan 2B. Tvättstugan är utrustad med 2 tvättmaskiner, 2 torktumlare och en mangel.
<b>EKONOMISK FÖRVALTARE:</b>	SBC
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>	1 433 kr (betalas av Säljare)
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>	573 kr
<b>FASTIGHETSBETECKNING:</b>	Lorensberg 23:1
<b>FASTIGHETSÄGARE:</b>	Föreningen äger fastigheten.
<b>BYGGÅR:</b>	1929
<b>FÖRVÄRVSÅR:</b>	1998
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme
<b>VENTILATION:</b>	Självdreg





# Fastighetsinformation

## **RENOVERINGAR:**

Takrenovering är under utredning. Inga beslut tagna än.

2024: Första fas av fönsterrenovering genomförd. Eventuell nästa fas genomförs troligen i samband med takrenovering.

2021: Fönsterbyte på butikslokal.

2019: Installation av nytt porkodssystem.

2018 - 2019: Renovering av gården, ny uteplats samt lokal för sophantering och cykelförråd.

2018: Dränering av gården och installation av nya brandvarnare på vinden.

2016: Förbättrad ventilation i källare och renovering av kommersiella lokaler.

2015: Förbättring av takmålning.

2014: Installation av säkerhetsdörrar, renovering av trapphus och entréer samt renovering och målning av köksuppgångar och tillhörande dörrar.

2013: Tre balkonger har byggts ut samt nya termostater och ventiler i samtliga lägenheter.

2012: Förbättring av takbeklädnad, uppgradering av porttelefoner samt ny länsypump i källare på Olof Wijksgatan.

2010: Målning av gårdsbyggnad samt renovering av ventilationskanaler i köken.

2009 - 2010: Relining av rörstammar genomförd.

2009: Slipning av trappor samt målning av fönster utvändigt.

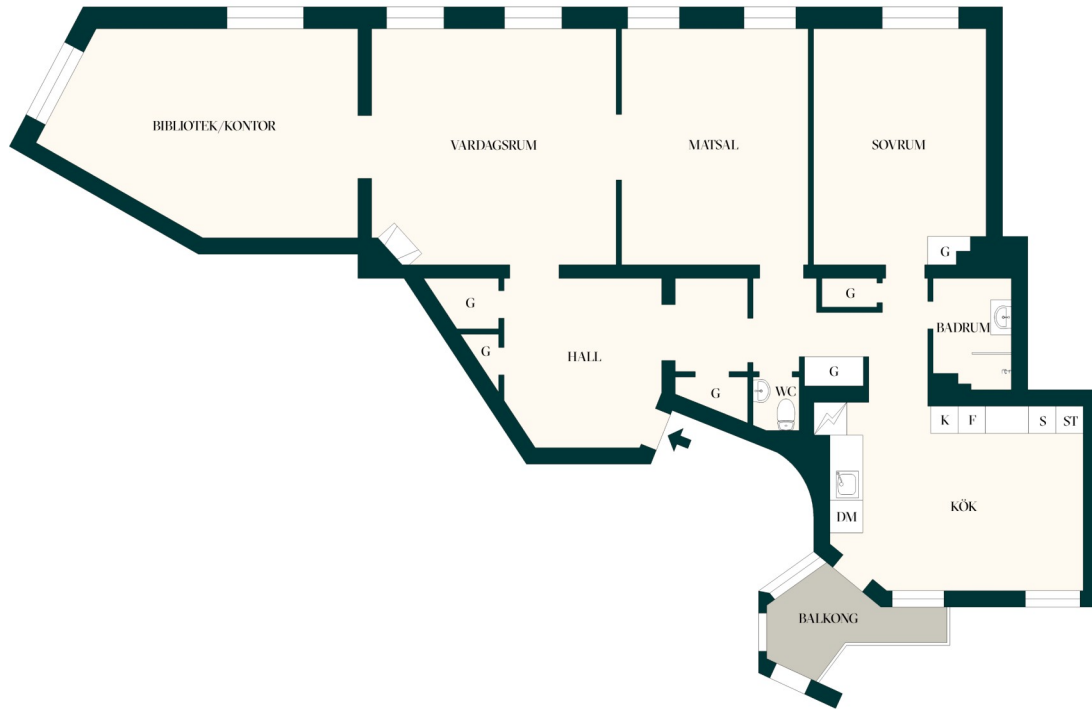
2007: Renovering av tak samt inredning av hissar.

2006: Målning av fasad mot gården.

2005: Renovering av balkonger.

2004: Byte av tvättmaskin samt byggnation av sex balkonger.

## PLANRITNING



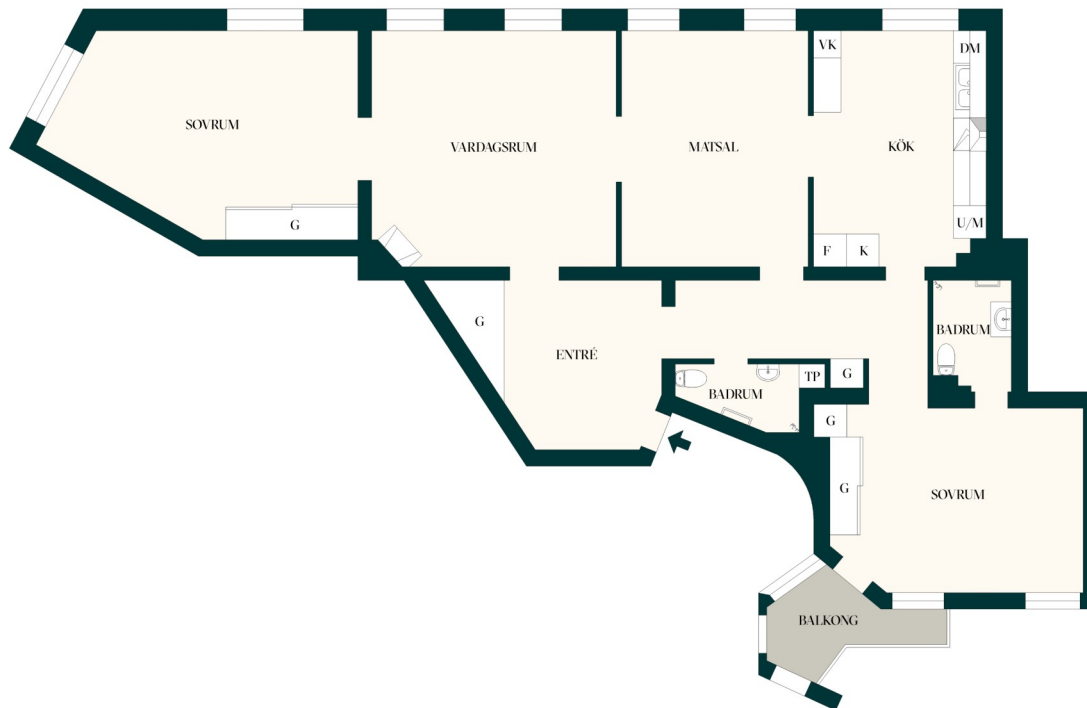
Med reservation för avvikelser.

# Planritning

Med reservation för avvikelser

OLOF WIJKSGATAN 2A

## ALTERNATIV PLANRITNING



Med reservation för avvikelser.

# Alternativ planritning

Med reservation för avvikelser

OLOF WIJKSGATAN 2A



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](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.

## **MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING**

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Residence Christie's är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

## **ACCEPTERAT PRIS, 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 brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Residence Christie's. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefon-

nummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Residence Christie's 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 gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, 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 pre senterats 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 har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. 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 redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

### **BOENDEKOSTNADSKALKYL**

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta. PLANRITNING Planritningen är ej skalenlig. Avvikelse kan förekomma. BOAREA Uppgiften om boarean kommer från säljaren. 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 bostaden eller Residence Christie's 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.

### **KOMMUNAL AVGIFT**

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

### **PANTBREV OCH LAGFART**

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpe-

skillingen plus en expeditonsavgift om 825 kr. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2% av pantbrevets belopp plus en expeditonsavgift om 375 kr. Båda avgifterna betalas av köparen.

### **ENERGIDEKLARATION**

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och överlämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillräde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

### **KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UT GÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN**

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

## KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), röt-skador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten överhuvudtaget är i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen ska dock inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten

som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i var fall renovering.

## ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktnings man eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Det samma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas

besiktningssklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

### **SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET**

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

### **AVTALSFRIHET**

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

### **BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER**

Personuppgifter behandlas enligt Residence Christie's personuppgifts-policy. Läs mer på <https://www.rc.se/integritetspolicy/> Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's 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 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. Mäklarfirmen erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.



För kunder som förväntar sig mer,  
och bostäder som förtjänar det

RESIDENCE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



