

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



LINNÉ

Nordostpassagen 14

I attraktiva Linné erbjuds denna genomtänkta och harmoniska bostad placerad högst upp i huset. Här möts generösa sällskapsytor, två sovrum och en rymlig takterrass i en planlösning som känns inbjudande.

• 3 RUM • 75 KVM BOAREA •

Stilren och välplanerad bostad med unik takterrass

Välkommen till ett unikt hem, högst upp i huset med en planlösning som erbjuder både sociala ytor och privata rum. Dessutom genomgående ekparkett som ger bostaden en varm och enhetlig känsla. Vardagsrummet utgör hemmets centrala del med ett rikligt ljusinsläpp från stora fönsterpartier. Härifrån nås den ca 25kvm stora takterrassen i syd- och östläge, vilket skapar en naturlig förlängning av rummet och ger en fin kontakt mellan inne och ute. Terrassen är utrustad med två eldrivna markiser och det finns möjlighet att glasa in delar av ytan. Vardagsrummet rymmer såväl soffgrupp som en större matplats med plats för 6–8 personer. Köket är effektivt planerat med goda arbetsytor och förvaring. Bardisken skapar en naturlig plats för två och fungerar väl i vardagen. Denna går att plocka bort om du vill öppna upp köket från två håll. Bostadens båda sovrum har befintliga garderober och rymmer ytterligare förvaring. Det helkaklade badrummet är smakfullt inrett och utrustat med badkar från Westerbergs med eleganta lejon tassor, kombinerad tvätt- och torktumlare, handdukstork samt golvvärme - allt för hög komfort i vardagen. Badkaret kan enkelt avlägsnas om dusch önskas. I hallen återfinns ytterligare förvaring, samt ett förråd. En unik bostad sett till storlek, planlösning och läge!

Denna taklägenhet byggdes till 2011, vilket medför en högre standard





















Smart planerat kök och generösa ytor
för både vardag och sociala stunder





JAG TRÖR
NÄR VI GÅR GENOM TIDEN
ATT ALLT DET BÄSTA
INTE HÄNT
ÄN
-NÅKAN HELLSTROM

















Nordostpassagen 14

ADRESS:

Nordostpassagen 14

413 11 Göteborg

STORLEK:

Boarea 75 kvm (föreningens information)

ANTAL RUM:

3 rum

UPPLÅTELSEFORM:

Bostadsrätt

MÅNADSAVGIFT:

4 887 kr/mån

I avgiften ingår värme, vatten, bredband och digital-TV.

DRIFTSKOSTNADER:

ca 12 304 kr/år (el: 10 300 kr/år, försäkring: 2 004 kr/år)

LÄGENHETSNR FÖRENING:

307

LÄGENHETSNR SKV:

1601

ANDELSTAL:

Andel i förening 0,5206 %, andel av årsavgift 0,58 %

BOSTADENS INDIREKTA

712 493 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

VÄNINGSPÅN:

10 av 10

HISS:

Ja

FÖRRÅD:

Lägenheten disponerar ett källarförråd

Fastighetsinformation

RENOVERINGAR:

2022 Byte av mikrovågsugn
2023 Byte av diskmaskin
2024 Byte av blandare i badrum
2024 Byte av insynsskydd på terrassen

TILLTRÄDE:

Enligt överenskommelse

FÖRENING:

Brf Nordosten

ÄKTA FÖRENING:

Ja

ÄGER MARKEN:

Ja

ANTAL BOSTADSRÄTTER:

226

ANTAL HYRESRÄTTER:

21

ANTAL LOKALER:

4

JURIDISK PERSON TILLÅTEN:

Nej

ANDRAHANDSUTHYRNING:

Tillåtet med föreningens godkännande

PARKERING:

Föreningen förfogar över 150 garageplatser i 3 garage varav 40 är laddningsplatser för elbilar.
Månadskostnaden för garageplats utan el är 740:- /mån för medlemmar i föreningen. Månadskostnaden för en elbilsplats är 260:- högre än för plats utan el. Kan ej överlåtas, till dessa är det kö.

TV OCH BREDBAND:

Ownit/Tele2

EKONOMISK FÖRVALTARE:

Primär

ÖVERLÅTELSEAVGIFT:

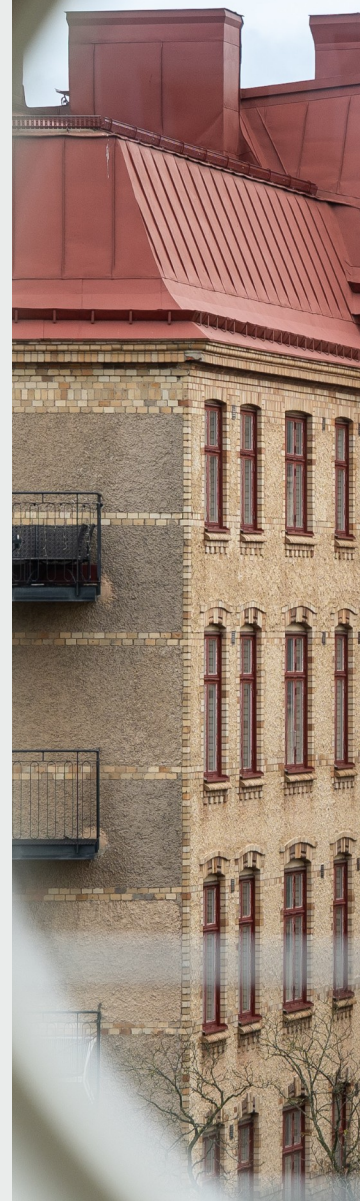
1 480 kr (betalas av köparen)

PANTSÄTTNINGSAVGIFT:

592 kr

FASTIGHETSBETECKNING:

Olivedal 5:24







MANNHEIMER SWARTLING

HOTEL DRAKEN

Fastighetsinformation



BYGGÅR:	1968/2011
FÖRVÄRVSÅR:	Förvärvade 2006
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX

RENOVERINGAR:

2008 spolades och filmades avloppsstammarna

2008-2009 gjordes en injustering av värmesystemet samtidigt byttes termostater

2009-2010 gjordes en översyn av fasaderna

2009-2011 renoverades balkonger

2009-2011 Utbyte av fläktar i ventilationssystemet

2013 totalrenoverades föreningens alla 9 hissar

2014-2015 Nytt inpasseringssystem och entréer

2014-2015 Renovering tvättstugorna

2016-2017 Byten av terrassfronter, lagning av betongskador och målning av partierna under terrasserna mot Vegagatan är slutfört

2018-2019 Renovering av avloppsstammar, s.k. relining

2019 Målning av trapphus och källargångar

2020 Värmesystemet i K-huset har renoverats och injusterats

2021 Värmesystemet i J och N-husen har renoverats och injusterats

2021 Byte av belysning i korridorer och trapphus (ej entréer) till rörelsestyrd LED-belysning

2022 Målning av träpanel på balkonger samt terasser samt lagning av rötskador på virke.

Tvätt av fasader och balkongfronter

Fastighetsinformation

ÖVRIGT:

Utfört underhåll under 2024

Byggt om föreningslokalen på Nordostpassagen 33 till lägenhet

Ventilationsarbeten - Ny frånluftsfläkt Vegagatan 13 samt nytt luftbehandlingsaggregat

Nordostpassagen 14

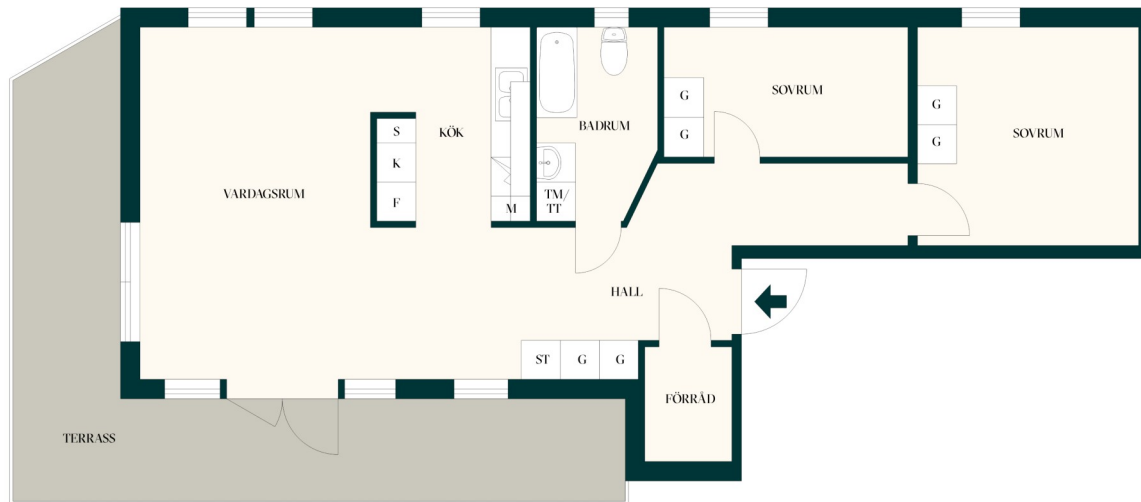
Utbyte av hissarnas kornrnunikationsteknik

Uppgradering av porttelefonerna

Spolning av avloppsstammarna

Planering av lokalen på Vegagatan 9





Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser



OMRÅDE

Linné

Från Naturhistoriska i söder till Långgatorna i norr ses Linnéstaden som "en stad i staden", mycket tack vare det breda utbud av bland annat restauranger, matbutiker och skolor. Kultur och historia kantar området som, förutom att ha en oslagbar närhet till den vackra Slottsskogen, är internationellt känt som det mest spännande i Göteborg.

Vill du veta mer
om bostaden?

Andreas Jeppsson

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

070-920 93 00

andreas.jeppsson@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 (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 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 kontraktet 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.

The background image shows a modern architectural terrace with a large rectangular pool. The terrace has a flat roof with exposed structural elements. The pool is surrounded by a green lawn. In the background, there is a body of water, likely a lake, with mountains visible on the horizon under a cloudy sky. The overall tone is muted and sophisticated.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

