

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ÖRGRYTE

Herrgårdsgatan 13

Unik villa i originalskick på eftertraktade Herrgårdsgatan i attraktiva Örgryte intill Herrgård Bö och park. Villan har ett stilrent skandinaviskt uttryck, flera bevarade detaljer, genomtänkt planlösning och en lummig, privat trädgård.

9 RUM, VARAV 3-4 SOVRUM • 254 KVM BOAREA •
36 KVM BIAREA • 840 KVM TOMTAREA •
PRIS: KONTAKTA MÄKLAREN

Klassisk villa på en av Örgrytes mest attraktiva adresser

Unik villa i originalskick på eftertraktade Herrgårdsgatan i attraktiva Örgryte intill Herrgård Bö och park. Villan har ett stilrent skandinaviskt uttryck, flera bevarade detaljer, genomtänkt planlösning och en lummig, privat trädgård.

Detta är ett hem med en unik historia – huset uppfördes av Göteborgs Konsertförening tillägnat den svenske tonsättaren Wilhelm Stenhammar, som även var chefsdirigent för Göteborgs Symfoniker mellan åren 1907 och 1922.

På en av Örgrytes mest attraktiva adresser finns nu chansen att förvärva en klassisk villa med flera bevarade detaljer - ett hem med både själ och historia. Den rundade trappan leder er upp till en charmig dörr där snedställda träpaneler i sicksack- eller chevronmönster som vittnar om ett hantverk utöver det vanliga - en konstnärlig detalj i ett välbevarat skick.

Villan stoltserar med stående träpanel som ger ett stilrent, skandinaviskt uttryck - en harmonisk balans mellan dåtid och nutid. Fasaden ramas in av vackra, spröjsade originalfönster i flera väderstreck där ni kan blicka ut över den grönskande och insynsskyddade trädgården. Här flödar ljuset in genom halvmånefönster och dekorativa glaspartier som lyfter fram rummets generösa rymd och förstärker villans tidlösa elegans.

Villa i originalskick på eftertraktade
Herrgårdsgatan i attraktiva Örgryte





Invändigt möts ni av en välplanerad bostad med spaciösa sällskapsytor på entréplan. Här finner ni ett generöst kök i tidstypisk retrostil - en charmig påminnelse om villans ursprungliga karaktär - perfekt för långa frukostar tillsammans med nära och kära. Intill ligger matsalen som bjuder in till både middagar och sociala tillställningar i en miljö där stil och funktion samspekar.

I vardagsrummet finner ni den fungerande öppna spisen, en vacker originaldetalj som inte bara sprider värme utan också tillför karaktär och känslan av historia. Rummet intill används idag som sovrum, men erbjuder stor flexibilitet och kan med enkelhet anpassas efter behov - oavsett om det blir ett bibliotek, arbetsrum eller loungedel. Den dekorativa Mariebergskakelugnen sätter en klassisk ton, medan platsbyggda bokhyllor ger både karaktär och funktion med plats för litteratur eller konst. Kakelugnens funktion är dock oklar, då ingen har eldat i den på flera år, medan den öppna spisen är fullt fungerande.

Villan har en genomtänkt planlösning. Övervåningen erbjuder en lugn och privat plats där flera sovrum är placerade i avskildhet från hemmets sociala ytor. Här finns också en rymlig klädkammare som tillsammans med goda förvaringsmöjligheter i hela villan gör att varje rum kan nyttjas på bästa sätt.

Utöver två rymliga badrum erbjuder villan även en gäst-wc på både nedre och övre plan - en uppskattad bekvämlighet som underlättar vardagen för både familj och besökare. För extra komfort är huset dessutom utrustat med ett installerat larmsystem som bidrar till en trygg och säker boendemiljö.







13











A photograph of a living room interior. On the left is a fireplace with a tiled surround featuring green and white floral patterns. A large, solid green door is the central focus. To the right, a white ornate coffee table holds a vase of flowers and two glasses. A painting of a woman in a blue dress hangs on the wall. The floor is made of light-colored wood.

Generöst ljusinsläpp och vackra detaljer

HERRGÅRDSGATAN 13

























Herrgårdsgatan 13

ADRESS:	Herrgårdsgatan 13
KOMMUN:	412 74 Göteborg
PRIS:	På förfrågan
TOMT:	840 kvm
STORLEK:	Boarea 254 kvm, biarea 36 kvm (faktisk uppmätn norm SS 21054:2020 Källaren har en biyta på 36 kvm. Entréplan 170 kvm, övre plan 84 kvm.)
ANTAL RUM:	9 rum, varav 3-4 sovrum
BYGGÅR:	1927
FASTIGHETS BETECKNING:	Bö 5:24
UPPLÅTELSEFORM:	x
TAXERINGSVÄRDE:	9 857 000 kr, varav byggnadsvärde 4 257 000 kr, värdeår 1929, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 395 000 kr
BYGGNADSTYP:	Friliggande villa
STOMME:	Trä
FASAD:	Trä
FÖNSTER:	2-glas
YTERTAK:	Sadeltak
V/A:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdreg

Fastighetsinformation

ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	90 (kWh/kvm och år)
DRIFTSKOSTNADER:	ca 83 710 kr/år (uppvärmning: 38 000 kr/år, el: 4 010 kr/år, va: 4 700 kr/år, sotning: 1 500 kr/år, renhållning: 3 500 kr/år, försäkring: 32 000 kr/år)
FASTIGHETSAVGIFT/SKATT:	10 074 kr/år
SERVITUT:	Avtalsservitut Avloppsledning Last: Avtalsservitut Avloppsledning, 14-IM1-30/1397.1
PARKERING:	Det finns ingen parkering på tomten. Man får parkera i mån av plats på gatan
RENOVERINGAR:	2000: Utfördes invändig renovering samt renovering av våtrummen. Arbetet utfördes av fackmän. 1969: Lades taket om.
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

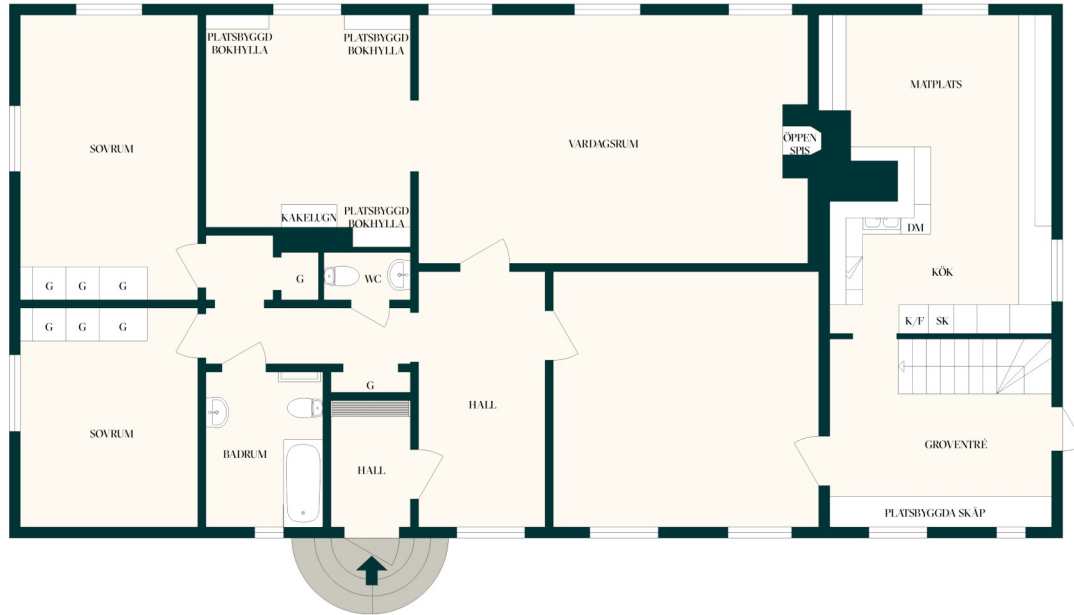








ENTRÉPLAN



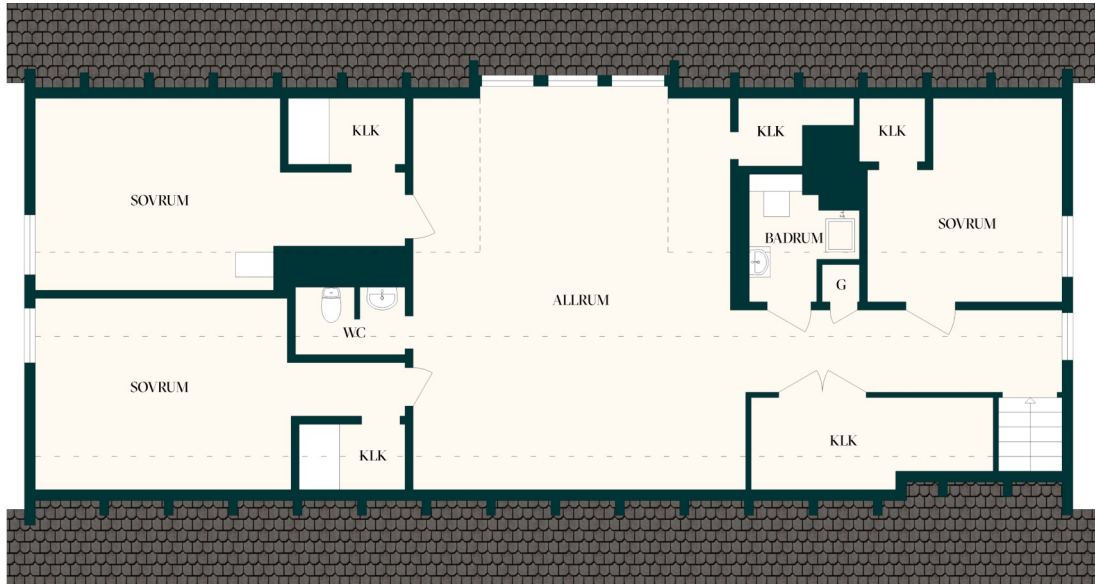
Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser

HERRGÅRDSGATAN 13

ÖVRE PLAN



Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser

HERRGÅRDSGATAN 13



OMRÅDE

Örgryte

Örgryte är en av Göteborgs mest eftertraktade och historiskt präglade stadsdelar, belägen strax öster om innerstaden. Området utmärker sig genom sina lummiga villakvarter, charmiga sekelskifteshus och en påtaglig småstadskänsla - trots det centrala läget. Många barnfamiljer väljer att bosätta sig här tack vare den trygga miljön, närheten till naturen och den goda tillgången till skolor och kommunikationer. Delsjöområdet skogar och sjöar ligger på bekvämt gångavstånd, vilket gör det lätt att kombinera stadsliv med friluftsliv.



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 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 att ha 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.

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 Real Estate. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer 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 Real Estate tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att 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 eftersom säljaren har en intention att sälja den. 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 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 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 eller annan tillgänglig information. Uppgiften kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Varken den enskilde mäklare som ansvarar för förmedlingen av bostaden, eller Residence Christie's Real Estate, genomför någon uppmätning av boarean och garanterar därför inte att uppgiften stämmer. Köparen uppmanas 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 under innevarande kalenderår då fastigheten ägs av köparen. Detta sker på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2% av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. Kostnaderna 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 ska visas upp för spekulanter och överlämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK - UTGÅNGSPUNKT 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 långtgående 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, d.v.s. sådana fel i fastigheten som köparen inte kunnat 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, skick och användning.

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 objektsbeskrivningen 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, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstenstock. 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 vart 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. De flesta köpare väljer dock att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symptom 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 omfattningen 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 undertecknas 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 numera 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 återropa 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 beaktar 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 återropa 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 saken. 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 återropas 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, varför 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 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. Mäklarforetaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

A photograph of a modern residential property at dusk. The scene is dominated by a large, rectangular outdoor swimming pool in the foreground, which is illuminated from below, creating a warm glow. The pool is surrounded by a well-maintained lawn. In the background, a large body of water, likely a lake or bay, stretches across the horizon under a dark, twilight sky. The property is partially enclosed by a modern building with a flat roof and large windows. The overall atmosphere is serene and sophisticated.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

