

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



LORENSBERG

Hedåsgatan 14A

Smakfull sekelskiftesfyra med balkong på Hedåsgatans solsida i Lorensberg i en vacker tegelfastighet. Tre rum i fil och balkong ut mot Hedåsgatan. Kök och jungfrukammare in mot gården. Hiss.

4 RUM, VARAV 2-3 SOVRUM • 112 KVM BOAREA

Smakfull sekelskiftesfyra med balkong på Hedåsgatan

Samtliga rum är centrerade kring det stämningsfulla vardagsrummet med utgång till balkongen, beläget mitt i bostaden. Här ligger en fin ekparkett i fiskbensläggning och ett generöst fönsterparti med sekelskifteskaraktär släpper in ett vackert ljus.

Balkongen, som nås härifrån, är i sydvästläge, en plats som förlänger säsongen och skapar en trivsamt utomhusmiljö.

Köket är fullutrustat och ligger mot innergården. Intill ligger ett mindre rum med gårdsutsikt, perfekt som arbetsrum eller gästrum.

De två huvudsakliga sovrummen är lugnt placerade i var sin del av våningen. Master bedroom har fiskbensparkett i ek, ett vackert fönsterparti mot Heden och ut mot Hedåsgatan. Det andra sovrummet ligger på andra sidan vardagsrummet med utsikt mot gatan och har plats för dubbelsäng samt en garderobsvägg.

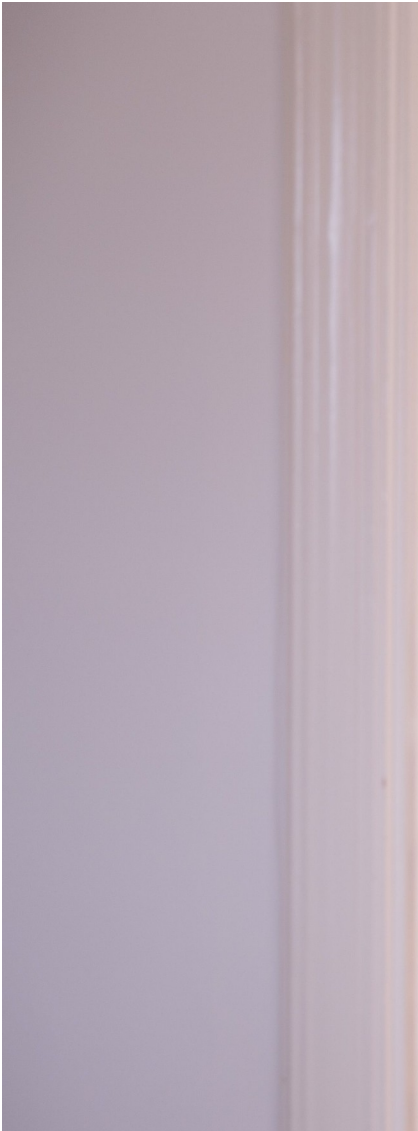
Badrummet är elegant inrett. Här finns dusch, handfat, tvättmaskin och toalett. Golvvärme och dimbara spots förstärker det genomtänkta uttrycket.

Bostaden har bevarade originaldetaljer kombinerat med moderna material. En harmonisk planlösning med vackra rumsvolymer och genomgående känsla av kvalitet.

En bostad med själ och stil, där originalcharm förstärks av moderna uttryck











































Hedåsgatan 14A

ADRESS:

Hedåsgatan 14A

412 53 Göteborg

STORLEK:

Boarea 112 kvm (enligt mätbevis, 107 kvm enligt mäklarbild)

ANTAL RUM:

4 rum, varav 2-3 sovrum

UPPLÅTELSEFORM:

Bostadsrätt

MÅNADSAVGIFT:

7 086 kr/mån

Centralvärme, vatten, avlopp, TV samt bredband ingår i månadsavgiften.

DRIFTSKOSTNADER:

ca 8 500 kr/år (el: 5 000 kr/år, försäkring: 3 500 kr/år)

Personer i hushållet: 2 vuxna och 2 barn

LÄGENHETSNR FÖRENING:

4

LÄGENHETSNR SKV:

1201

ANDELSTAL:

Andel i förening 6,24573 %, andel av årsavgift 6,35023 %

BOSTADENS INDIREKTA**NETTOSKULDSÄTTNING:**

627 095 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.

Fastighetsinformation

PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt
VÅNINGSPLAN:	2 av 5
HISS:	Ja
FÖRRÅD:	Lägenheten disponerar ett källarförråd
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	BRF Bergkristallen 13
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	17
ANTAL LOKALER:	1
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Nej
ANDRAHANDSUTHYRNING:	Uthyrning i andra hand är ej tillåtet annat om så beviljas av styrelsen, dock max i 12 månader.
DELAT ÄGANDE:	Detta är inte reglerat. Dock skall den som äger lägenhet ansvara för betalning av avgift.
PARKERING:	Föreningen har tre parkeringsplatser där två platser fördelas efter en kölista. Tilldelning av parkeringsplats sker på två år, därefter placeras man sist i kölistan. En plats är reserverad för styrelsens ordförande.
TV OCH BREDBAND:	Tele2





Fastighetsinformation

GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Det finns ett gemensamt soprum, en tvättstuga samt ett gemensamt mindre hobbyrum. På gården finns ett cykelställ med tak.
EKONOMISK FÖRVALTARE:	SBC
EKONOMI:	Föreningen gjorde en avgiftshöjning 1.jan 2026 på 3%
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	592 kr
BYGGÅR:	1908
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Frånluft och självdrag
RENOVERINGAR:	

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. I dagsläget finns inga beslutande renoveringar för kommande år.

2024 Sotning genomförd 4 mars 2024. Terrasserna på översta våningen mot Hedåsgatan har besiktigats.

2022-2023 Renovering av frisörlokal - Installation av nytt element, fönster mot gården samt rättsäkring av grunden

2022 Spolning och filmning av stammar - Relining av stam från gårdsplan till stadens nät, Takbesiktning

2021 OVK genomförd

2019 Värmesystem - Byta radiatorer i lgh för att minska värmekostnader i fastigheten, Nya säkerhetsdörrar till samtliga bostadsrätter i föreningen, Ommålning av de båda trapphusen, Installation av postboxar i båda trapphusen

2018 Renovering takterrasser, nytt golv takterrasser, ny mur, nya stuprännor

Fastighetsinformation

2017 Takmålning, plåtarbete tak - Enligt underhållsplan

2016 Rep. av puts, fasad, Renovering och målning av tvättstuga, nytt torkskåp och tvättmaskin

2015 Asfaltering och målning av parkeringsplatser

2013 Målning fasad, fönster, dörrar, portar i markplan, Byte ventiler - I värmecentral

2012 Putsning av fasaden, markplan, Montering av värmekabel i hängrännor och stuprännor

2011 Renovering av inbyggda balkonger, Rörspolning, Bättringsmålning och mindre reparation av taket, Nöd larm installerat i hissen

2010 Åtgärder vattenskada - Åtgärder efter vattenskanan genomfördes

2009 Total omarbetning gårdsanläggningen - Ny anläggning mark, nytt cykelskjul. Målning gatuhusentré samt klinkning gårds resp gatuhusentré

2009 Åtgärder för förbättrat brandskydd - I enlighet med Räddn.tjänstens besiktning.

Besiktning äldre balkonger - Åtgärder utfördes 2011

2008 Nya balkonger - Gårdshuset

2007 Grundförstärkning - Pålning

2002 Nya fönster - Nya ytterbågar

2000 Omläggning av tak - total ommålning 2004

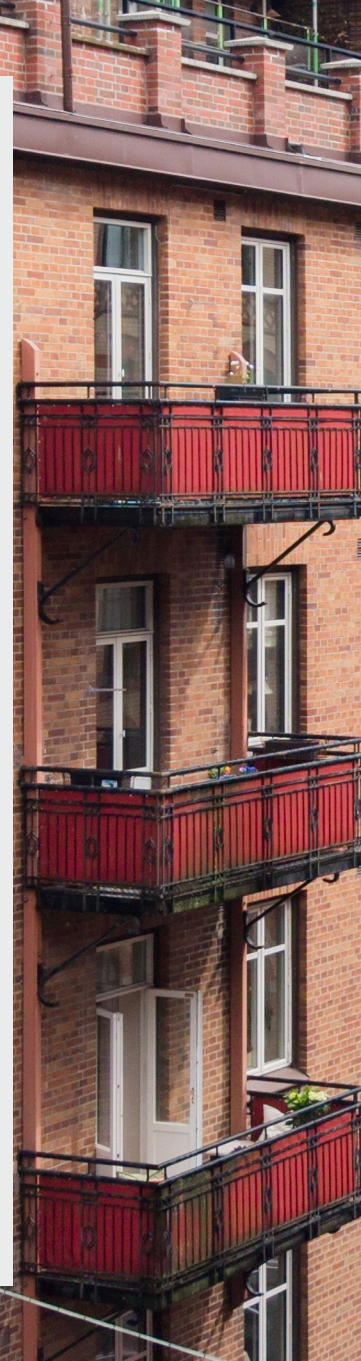
1993 Renovering av balkonger - Friliggande utbytta

1978 Rörstambyte

PÅGÅENDE PROJEKT:

Då vinden kommer att byggas om till en lägenhet, kommer nya förråd att byggas i källaren under entrén till Hedåsgatan 14B, dessa ersätter befintliga vindsförråd.

Vindsprojektet är påbörjat, förväntas färdigställas under 2027 Q1.







Planritning

Med reservation för avvikelser

HEDÅSGATAN 14A



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?

Charlotta Lenhammar

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

073-402 88 99

charlotta.lenhammar@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 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 överläts 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. In the foreground, there's a paved area with some potted plants. The pool is in the middle ground, reflecting the sky. Beyond the pool is a grassy area and a view of a lake with mountains in the distance. The sky is overcast.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

