

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



LORENSBERG

Geijersgatan 4

Sekelskiftestvåa på attraktiva Geijersgatan i gyllene triangeln. Trevlig planlösning med stort och rymligt vardagsrum och vackra detaljer. Kök och sovrum in mot den lugna gården. Fullutrustat kök och badrum.

• 2 RUM, VARAV 1 SOVRUM • 79 KVM BOAREA •

Exklusiv tvåa med tidlös charm på attraktiv gata

Välkommen till denna charmerande sekelskiftestvåa belägen på Geijersgatan, mitt i den åtråvärda gyllene triangeln - ett av Göteborgs mest prestigefyllda områden. Möjligt att köpa för juridisk person och bo. Här bor du med ett stenkast till stadens mest exklusiva butiker, mysiga caféer och ett kulturutbud som är svårt att hitta på andra håll. Ett perfekt läge för den som vill ha allt inom bekvämt gångavstånd, men ändå uppskattar ett lugnt och privat boende.

Denna rymliga tvåa erbjuder gammaldags charm och modern funktion på ett harmoniskt sätt. Den stiliga sekelskifteskaraktären och detaljer i absolut toppklass skapar en atmosfär som både känns hemtrevlig och exklusiv. Vardagsrummet är rymligt och inrymmer både soff- och matsalsgrupp. Köket som är fullutrustat ligger in mot gården och här har du gott om arbetsyta samt får plats med matbord för ca 4 matgäster. Här finns alla bekvämligheter du kan önska dig för ett funktionellt och bekvämt vardagsliv. Sovrum mot den lugna innergården med walk-in-closet. En rofylld plats att återhämta sig på efter en dag i stadens hjärta. Här får du verkligen en bostad som är både en trygg investering och ett vackert hem.

En plats där historia och modernitet förenas

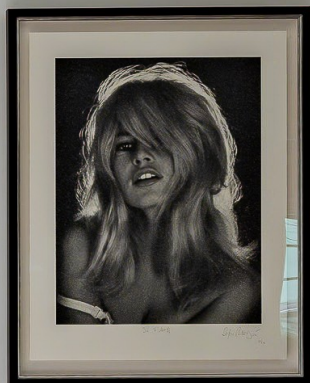
















Att bo på Geijersgatan

Den gyllene triangeln är ett område där elegans och stadens bästa utbud möts. Från stiliga butiker och trendiga restauranger till gallerier, teatrar och musikscener - här finns alltid något nytt att upptäcka. Och med utmärkta kommunikationer tar du dig enkelt till alla delar av staden. En plats där livets alla njutningar finns runt hörnet.









Geijersgatan 4

ADRESS:

Geijersgatan 4

411 34 Göteborg

STORLEK:

Boarea 79 kvm (faktiskt uppmätning, 78 kvm enligt föreningen)

ANTAL RUM:

2 rum, varav 1 sovrum

UPPLÅTELSEFORM:

Bostadsrätt

MÅNADSAVGIFT:

3 036 kr/mån

Obligatoriskt tillägg för bredband tillkommer om 585 kr/mån

LÄGENHETSNR FÖRENING:

1002

LÄGENHETSNR SKV:

1002

ANDELSTAL:

Andel i förening 5,17 %

BOSTADENS INDIREKTA

478 187 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:

Ej pantsatt

VÅNINGSPÅN:

1 av 5

HISS:

Nej

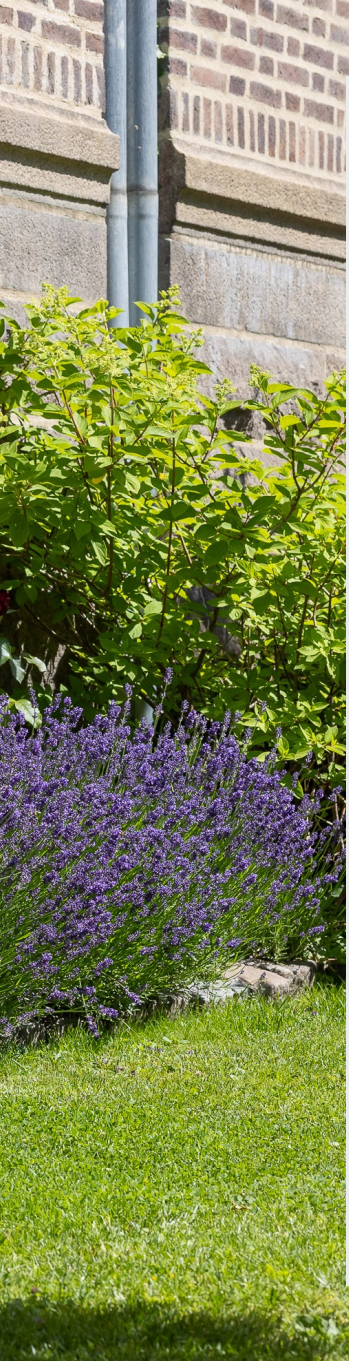
Fastighetsinformation

FÖRRÅD:	Lägenheten disponerar ett källarförråd
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	BRF Geijersgatan 4
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	8
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Nej
ANDRAHANDSUTHYRNING:	I regel nej - Kan i särskild ordning godkännas - beslut tas i så fall av styrelsen
DELAT ÄGANDE:	Kan i särskild ordning godkännas - beslut tas av styrelsen
PARKERING:	Tillhörande parkering gäller endast lgh 1-5.
TV OCH BREDBAND:	Fiberanslutet
EKONOMISK FÖRVALTARE:	Mcon AB
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	592 kr
FASTIGHETSBETECKNING:	Lorensberg 5:5
BYGGÅR:	1916
FÖRVARVSÅR:	Förvärvade 1979
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk frånluft









Fastighetsinformation

RENOVERINGAR:

En större del av renoveringar gällande fastigheten startade 2018 och beskrivs mer i årsredovisningen från 2019:

Renovering av avloppsstammar genom relining

Renovering av gatufasad

Renovering av tak

Renovering och utbyggnad av balkonger

Utbyte av elstammar

Renovering av fönsterkarmar

Byte av frånluftsfläktar och rengöring av ventilationskanaler

Vindsplanet har försetts med anslutning till vatten, avlopp och el-matning.

Helrenovering av trapphus/entrén

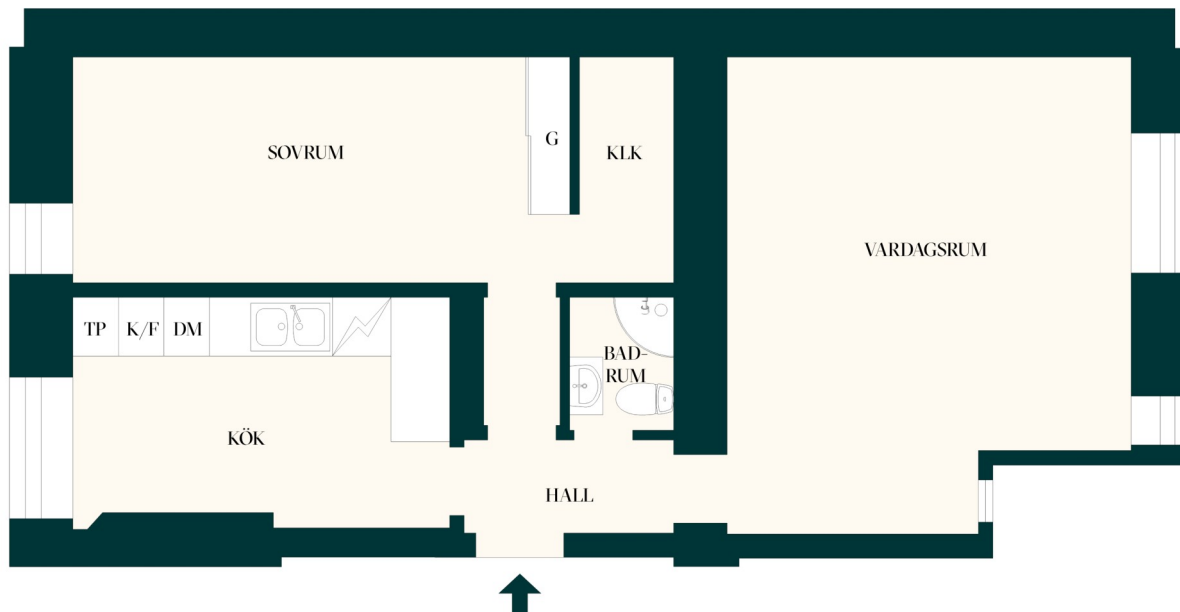
Översyn av värmecentral

Översyn av tappvattensystem

Översyn av rökkanaler

2023 Genomfört fönsterbyte i samtliga lägenheter utom den nya vindsvåningen samt installerat en säkerhetsdörr mot gården. Vidare har installation av fiberkommunikation med gjorts under året.





Planritning

Med reservation för avvikelser

GEIJERSGATAN 4



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. Avvikelse kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkt) eller ett oäkt 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 äkt (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. 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

