

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



NEDRE JOHANNEBERG

Viktor Rydbergsgatan 46

På populär adress i Nedre Johanneberg finns denna ljusa gavellägenhet om 66 kvm med balkong i sydvästläge. Välskött förening med övernattningslägenhet.

2 RUM, VARAV 1 SOVRUM • 66 KVM BOAREA

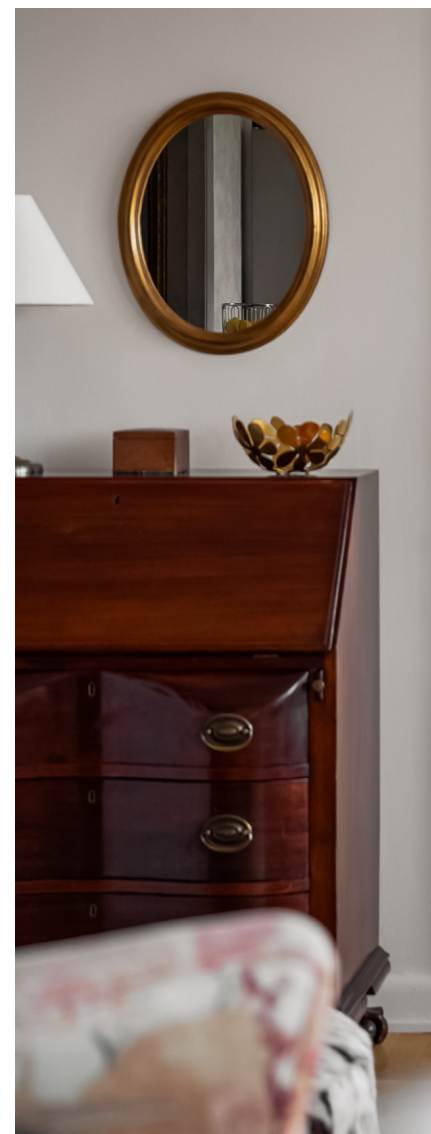
Ljus gavellägenhet med balkong i sydvästläge

Välkommen till denna charmiga och moderna lägenhet belägen i hjärtat av Nedre Johanneberg. En grönskande och attraktiv stadsdel, med närhet till både centrums puls och natursköna grönområden och promenadstråk. Bostaden ligger på våning 4 av 6 och har en trevlig planlösning. Bostaden är registrerad som 3 rok i föreningen men vid matsalen har man idag öppnat upp mot vardagsrummet för att ha en mer öppen planlösning. Med noggrant utvalda material, sobra färgval och en tydlig värme som präglar hela lägenheten är detta verkligen ett hem att trivas i. Ljuset strömmar in genom de många fönstren och bidrar till den luftiga och rymliga känslan. Ingen insyn och en vacker utsikt över grönskan och hustaken.

Den öppna planlösningen erbjuder både gott om plats för gäster, och skapar en ljus, luftig atmosfär i de sociala rummen. Öppningen mellan vardagsrum och matsal är smakfullt tilltänt för att skapa denna öppna känsla, utan att göra avkall på distinktionen av separata rum, som gör det både lättmöblerat och praktiskt. I hela bostaden kombineras tidstypiska detaljer med moderna attribut. De vackra trägolven i både enstavs- och fiskbensparkett möter höga golvlister, ljusa väggar och högt i tak.

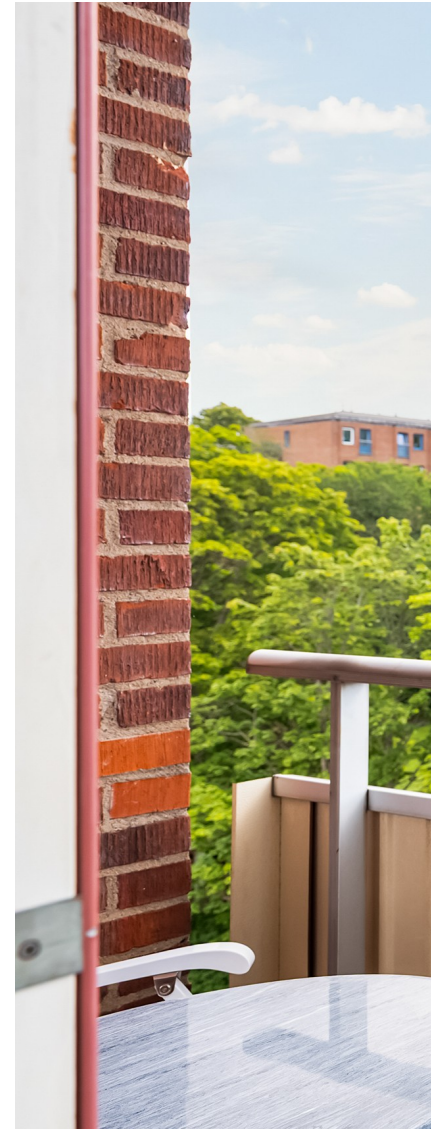
Att bostaden dessutom befinner sig i en välkött och stabil förening, är bara ännu en anledning varför ni bör boka en visning. Bostadsrättsföreningen har förutom en

Högt belägen i huset





enastående 20-tals fastighet med vackra lägenheter och en prydlig innergård, både god ekonomi och sammanhållning. I föreningen värnar man om såväl trivsel för medlemmarna. Övernattningslägenhet finns att boka och hyra för medlemmarna.















Vacker utsikt över grönska
och takåsar













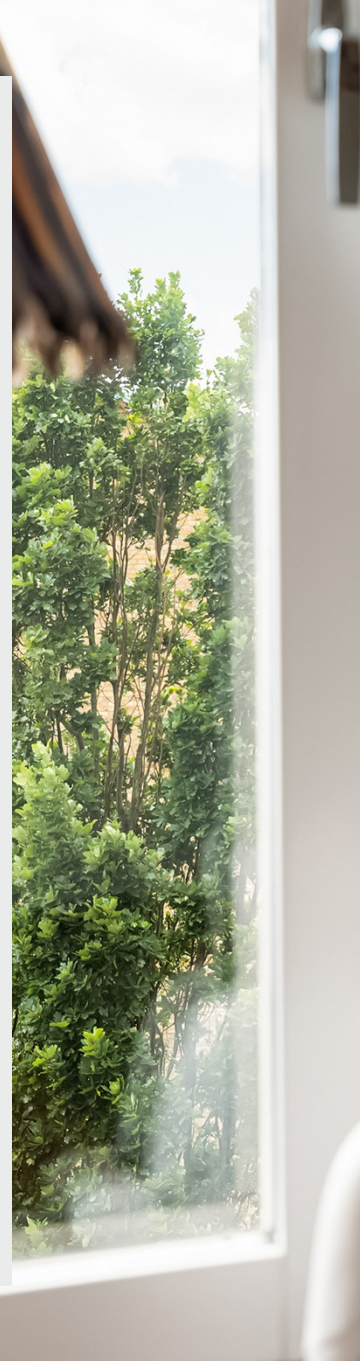


Viktor Rydbergsgatan 46

ADRESS:	Viktor Rydbergsgatan 46 41257 Göteborg
STORLEK:	Boarea 66 kvm (föreningens information Bostaden är omdisponerad till 2 rum. Registrerad hos föreningen som 3 rum.)
ANTAL RUM:	2 rum, varav 1 sovrum
MÅNADSAVGIFT:	4 001 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Till avgiften tillkommer 260 kr/mån avseende bredband och tv.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	19
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,81 %, andel av årsavgift 4,81 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	198 384 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt
VÅNINGSPLAN:	4 av 6
FÖRENING:	BRF Viktor Rydbergsgatan 46
ÄKTA FÖRENING:	Ja

Fastighetsinformation

ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	21
ANTAL LOKALER:	2
PARKERING:	<p>Föreningen förfogar över 5 parkeringsplatser, samtliga med laddstolpe för elbil, som hyrs till en kostnad mellan 650 - 700 kr/mån. Det är för närvarande lång kö på dessa.</p> <p>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: www.goteborg.se.</p>
TV OCH BREDBAND:	TV och bredband via Telia.
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	<p>Föreningen har en tvättstuga belägen i källaren. Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, torkskåp samt en mangel. I föreningen finns även cykelrum, vindsförråd, soprum samt en gästlägenhet som har både dubbelsäng och bäddsoffa samt ett litet pentry, toalett och duschkabin.</p>
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	588 kr
BYGGÅR:	1936
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)











Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser

VIKTOR RYDBERGSGATAN 46



OMRÅDE

Nedre Johanneberg

Tjugotalsklassicism och vackra grönområden, avskildhet och närhet till stadens liv och rörelse. Prisivinnande stadsplanering inspirerad av Camillo Sitte med natursten och rött tegel som framträdande materialval. Här erbjuds privata lägen med en direkt närhet till Göteborgs centrum och puls, kantat av kvarterskrogar och mysiga caféer.

Det både centrala och lugna läget lockar många till oasen mitt i staden.

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 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 Fastighetsförmedling 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 Fastighetsförmedling 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 skalendig. 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 (äkta) 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 Fastighetsförmedling. 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 Fastighetsförmedling 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 Fastighetsförmedling 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 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 personuppgiftspolicy. Läs mer på <https://www.rc.se/integritetspolicy/> Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's Fastighetsförmedling 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 slutpris på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Residence Christie's Fastighetsförmedling 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.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

