

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



LORENSBERG

Södra vägen 51

Högst upp i ståtlig tegelfastighet. Tre rum i fil mot gatan och tysta sovrum mot vacker gård. Fiskbensparkett, skjutdörrar, serverings-skåp. Balkong i väster. Attraktiv Brf och läge i Lorensberg.

5 RUM 141 • KVM BOAREA •
PRIS: KONTAKTA MÄKLAREN

Generös våning på översta våningsplanet

Högst upp i en ståtlig fastighet från 1929 erbjuds en våning som med självklar pondus förmedlar 1920-talets klassicism - med väl avvägda proportioner, gedigna material och arkitektoniska detaljer av bestående värde. Här ges en ovanlig möjlighet att förvärva och vidareutveckla en bostad med både arkitektonisk integritet och betydande framtidspotential.

Tre salonger i fil vetter ut mot Södra Vägen och erbjuder en vidsträckt och levande vy över staden. Fönsterpartiernas placering och den generösa takhöjden skapar ett rikt ljusinsläpp som förstärker rummets volym och ger en representativ inramning för såväl vardag som större mottagningar. Djupa fönsternischer, eleganta pardörrar och spegeldörrar binder samman rummen i en harmonisk sekvens. Fiskbensparkett och dekorativa takrosetter samspejar med den öppna spisen, vilken utgör en naturlig samlingspunkt och förstärker bostadens klassiska uttryck.

Planlösningen erbjuder flexibilitet för den som önskar skapa ytterligare sovrum, bibliotek eller arbetsrum utan att göra avkall på de generösa sällskapsytorna. Kombinationen av rymd, ljus och struktur ger ett hem som är lika funktionellt som representativt.

Den privata delen är lugnt placerad mot gården och omfattar ett rofyllt sovrum.

Våning i ståtlig fastighet. Hiss finns





I anslutning finns den tidigare jungfrukammaren - en mångsidig yta som med enkelhet kan disponeras som barnrum, dressing room eller gästrum. Bostaden disponerar dessutom ett ovanligt rymligt vindsförråd om cirka 15-20 kvm.

Adressens position i Lorensberg placerar er mitt i stadens mest dynamiska stråk. Här bor ni i direkt anslutning till evenemangsområdet med närhet till kultur, restauranger och nöjen. På kort promenadavstånd nås Näckrosparken för rekreation samt Korsvägen - stadens centrala knutpunkt med smidiga kommunikationer, inklusive flygbuss som tar er till Göteborg Landvetter Airport på cirka 20 minuter. Ett läge som förenar internationell tillgänglighet med stadens puls.

Föreningen är välskött och ekonomiskt robust, med stabil likviditet och starkt kassaflöde. Intäkterna stärks ytterligare av flera kommersiella lokaler i A-läge mot gatan, vilket bidrar till långsiktig finansiell stabilitet. Hela råvinden finns dessutom kvar i föreningens ägo, vilket representerar ett betydande dolt kapital och framtida utvecklingsmöjligheter. Innergården hör till stadens mest omsorgsfullt gestaltade och påkostade - en grön och arkitektoniskt genomarbetad miljö som erbjuder en privat oas mitt i kvarteret.

Fastigheten är utrustad med hiss och präglas av samma gedigna kvalitet som kännetecknar byggnadsåret. Sammantaget erbjuds här en bostad som förenar klassisk arkitektur, strategiskt läge och ekonomisk substans - ett hem och en investering med långsiktigt värde i ett av Göteborgs mest eftertraktade kvarter.















Våningen erbjuder tre rum i fil och
tidstroga detaljer som sätter karaktär























Från köket nås den gemensamma balkongen belägen mot innergården





Södra vägen 51

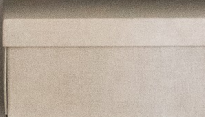
| | |
|------------------------------|--|
| ADRESS: | Södra vägen 51 412 54 Göteborg |
| STORLEK: | Boarea 141 kvm (faktisk uppmätn norm SS 021053) (Enligt föreningens information är boarean 126 kvm) |
| ANTAL RUM: | 5 rum |
| MÅNADSAVGIFT: | 4 652 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten samt TV-basutbud (Tele2) |
| DRIFTSKOSTNADER: | ca 13 252 kr/år (el: 4 900 kr/år, försäkring: 5 352 kr/år, övrigt: 3 000 kr/år) |
| LÄGENHETSNR FÖRENING: | 22 |
| LÄGENHETSNR SKV: | 1501 |
| ANDELSTAL: | Andel i förening 3,66 %, andel av årsavgift 3,66 % |
| BOSTADENS INDIREKTA | 536 279 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. |
| VÅNINGSPÅN: | 5 av 5 |
| HISS: | Ja |

Fastighetsinformation

| | |
|----------------------------------|--|
| FÖRRÅD: | Till bostaden disponeras vindsförråd |
| TILLTRÄDE: | Enligt överenskommelse |
| FÖRENING: | BRF Drottningholm Nr 1 |
| ÄKTA FÖRENING: | Ja |
| ÄGER MARKEN: | Ja |
| ANTAL BOSTADSRÄTTER: | 27 |
| ANTAL LOKALER: | 4 |
| JURIDISK PERSON TILLÅTEN: | Nej |
| DELAT ÄGANDE: | Ja |
| PARKERING: | 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 . |
| TV OCH BREDBAND: | Tele2 är internetleverantör. Varje medlem får teckna eget abonnemang. |
| GEMENSAMMA UTRYMMEN: | Föreningen har en gemensam tvättstuga belägen på Olof Wijksgatan 2B. Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner, två torktumlare och en mangel. |
| EKONOMISK FÖRVALTARE: | Phm Redovisning |
| ÖVERLÅTELSEAVGIFT: | 1 480 kr (betalas av köparen) |
| PANTSÄTTNINGSAVGIFT: | 590 kr |
| BYGGÅR: | 1929 |
| UPPVÄRMNING: | Fjärrvärme |



31



Fastighetsinformation

VENTILATION:

Självdrag

RENOVERINGAR:

Brf Drottningholm Nr 1 är en förening med låg belåning per kvadrat med intäkter från hyreslokaler i botten på ca 1500 000 kr.

2025 utfördes tak och fönsterrenovering

2024 första fas av fönsterrenovering genomförd. Eventuell nästa fas genomförs troligen i samband med takrenovering.

2021 fönsterbyte på butikslokal.

2019 installation av nytt portkodssystem.

2018-2019 renovering av gården, ny uteplats samt lokal för sophantering och cykelförråd.

2018 dränering av gården och installation av nya brandvarnare på vinden.

2016 förbättrad ventilation i källare och renovering av kommersiella lokaler.

2015 förbättring av takmålning.

2014 installation av säkerhetsdörrar, renovering av trapphus och entréer samt renovering och målning av köksuppgångar och tillhörande dörrar.

2013 tre balkonger har byggts ut samt nya termostater och ventiler i samtliga lägenheter.

2012 förbättring av takbeklädnad, uppgradering av porttelefoner samt ny länsypump i källare på Olof Wijksgatan.

2010 målning av gårdsbyggnad samt renovering av ventilationskanaler i köken.

2009 - 2010 relining av rörstammar genomförd.

2009 slipning av trappor samt målning av fönster utvändigt.

2007 renovering av tak samt inredning av hissar.





BEFINTLIG PLANLÖSNING



Med reservation för avvikelser.

ALTERNATIV PLANRITNING



Med reservation för avvikelser.

Planritningar

Med reservation för avvikelser



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?

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 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 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 hyresvärderna 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 kunna 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. 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

