

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



LORENSBERG

Chalmersgatan 27D

Denna bostad präglas av klassiska detaljer såsom generös takhöjd, vackra proportioner och charmfull karaktär, samtidigt som funktionaliteten är genomtänkt med god förvaring och välplanerade ytor.

• 2 RUM, VARAV 1-2 SOVRUM • 81 KVM BOAREA •

Sekelskiftesdröm med balkong och imponerande takhöjd

På attraktiva Chalmersgatan, högt upp i huset, väntar denna eleganta bostad där tidstypisk charm möter moderna bekvämligheter. Här samsas bevarade originaldetaljer med generösa sällskapsytor, högt i tak och ett fantastiskt ljusinsläpp som skapar en luftig och exklusiv känsla genom hela hemmet. Planlösningen erbjuder ett stort vardagsrum med vackra fönsterpartier och plats för både soffgrupp och matsalsdel. Intill ligger det rofyllda sovrummet med utgång till balkongen mot bostadens innergård. Köket är rymligt och socialt utformat med gott om förvaring samt en stor vinkyl som sätter guldkant på både vardag och middagsbjudningar. Rymlig hall med plats för förvaring som leder dig till bostadens alla rum. Badrummet renoverades 2025 och håller hög standard, och rymmer dels kombinerad tvätt- och torkmaskin, handfatskommod och hörndusch. Ett boende för den som söker ett välbevarat hem mitt i hjärtat av Göteborg.

Ombonat hem med balkong





















Text på två rader
kan ligga här

















Chalmersgatan 27D

ADRESS:

Chalmersgatan 27D

411 35 Göteborg

STORLEK:

Boarea 81 kvm (enligt mätbevis - 77 kvm enligt
föreningens lägenhetsförteckning)

ANTAL RUM:

2 rum, varav 1-2 sovrum

UPPLÅTELSEFORM:

Bostadsrätt

MÅNADSAVGIFT:

3 385 kr/mån

Det ingår vatten, värme, TV och bredband i avgiften. Ett
obligatoriskt tillägg om 74kr/mån tillkommer som avser
balkongavgift.

DRIFTSKOSTNADER:

ca 4 200 kr/år (el: 2 400 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år)
2 vuxna och 1 barn

LÄGENHETSNR FÖRENING:

217

LÄGENHETSNR SKV:

1301

ANDELSTAL:

Andel i förening 1,65424 %, andel av årsavgift
1,79892 %

BOSTADENS INDIREKTA

537 652 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. Baserat på årsredovisningen från 2025.

Fastighetsinformation

PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt
VÅNINGSPÅN:	3 av 4
HISS:	Nej
FÖRRÅD:	Lägenheten disponerar ett vindsförråd
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	Brf Chalmersgatan i Göteborg
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	52
ANTAL HYRESRÄTTER:	1
ANTAL LOKALER:	10
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Ja
ANDRAHANDSUTHYRNING:	Styrelsen beviljar uthyrning i andra hand endast under särskilda omständigheter. Ansökan till styrelsen krävs.
DELAT ÄGANDE:	Ja
PARKERING:	För folkbokförd i föreningen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad: www.goteborg.se .
TV OCH BREDBAND:	TV och bredband via Telia.
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Föreningen har tre gemensamma tvättstugor, en i varje huskropp. Tvättstugorna är utrustade med tvättmaskin, torktumlare och torkskåp. Planeras samlas till en tvättstuga då förråd behöver plats om vindskonvertering genomförs - (2026.05.06)





Fastighetsinformation

EKONOMISK FÖRVALTARE:	Nabo
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	592 kr
BYGGÅR:	1898
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Frånluft

RENOVERINGAR:

Råvindar som nu planeras konverteras till lägenheter i samband med takomläggning - (2026.05.06) Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades senast 2022.

Planerade underhåll 2026

Byte av 3 st balkonger, Underhåll/byte av tak

Utförda historiska underhåll

2022 - 2023: Radonmätning

2022: Relining av avloppsstammar. Renovering av skorstenar på Nr. 27 och 29.

2021: Upprustning av ventilation och undercentraler.

2019 - 2020: Byggnation av balkonger på Nr. 25 och 27.

2019: Upprustning av entréer på Nr. 27 och 29.

2018 - 2019: Igenfyllnad av kolkällare. Upprustning av innergårdar på Nr. 27 och 29.

2015 - 2016: Grundförstärkning av fastigheterna. Renovering av ett flertal av de kommersiella lokalerna i samband med grundförstärkningen.

2015: Fasader - med vissa punktinsatser.

2014: Byggnation av balkonger på Nr. 29.

2011: Grundmätning.

Fastighetsinformation

2010 - 2015: Borinfiltration - Kontroll på Nr. 25.

2010 - 2013: Kontroll och byte av vissa stuprör.

2010: Byte av portar.

2008 - 2009: Byte av ytterfönster till lågmissionsglas samt plåtbeklädnad av karmar.

2008: Nyinstallation av hiss.

2007 - 2008: Renovering av balkonger.

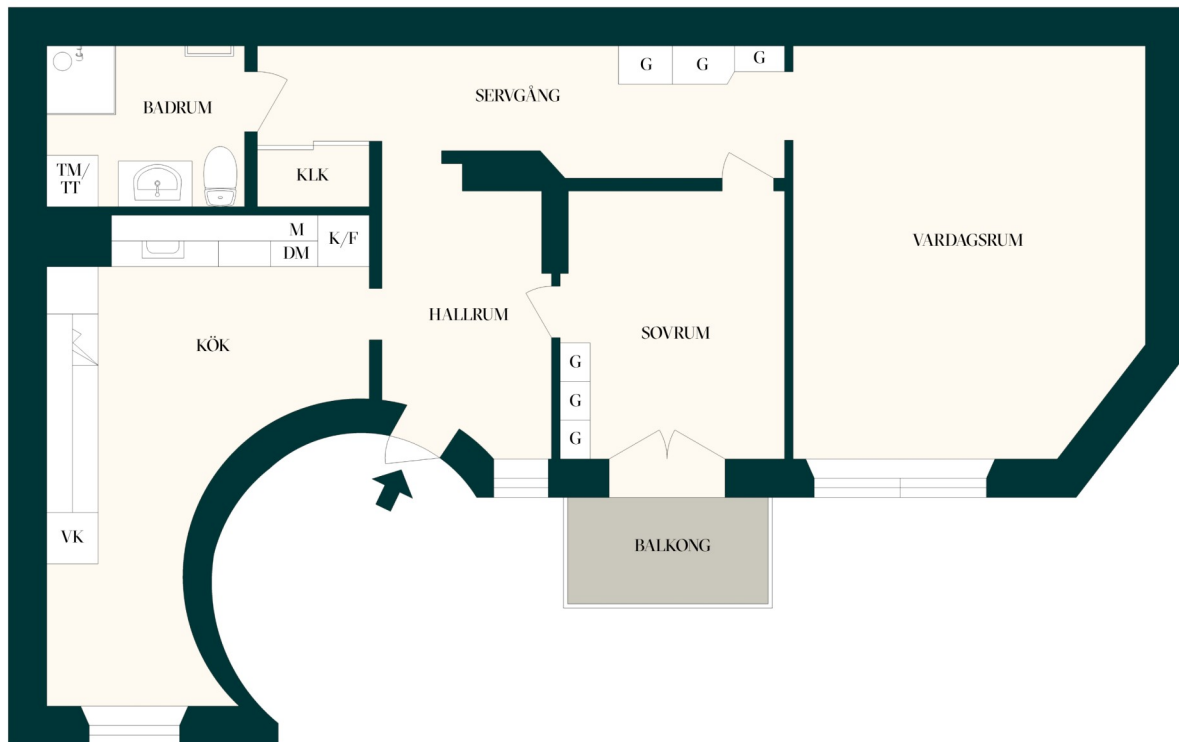
2005: Ommålning av trapphus.

1995: Totalrenovering av Nr. 25, inkl. byte av samtliga VA-stammar och el-stigare.

1978: Byte av samtliga VA-stammar och el-stigare på Nr. 27 och 29.







Planritning

Med reservation för avvikelser

CHALMERSGATAN 27D



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

