

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



Viktor Rydbergsgatan 23

Elegant och minutiöst renoverad våning med två rum i fil och genomgående smakfulla materialval, öppen spis och stora sociala ytor. Generös balkong belägen i ett rofyllt läge mot innergården.

• 4 RUM • 126 KVM BOAREA
PRIS: PÅ FÖRFRÅGAN

Elegant renoverad våning med öppen spis.

Sovrummen är genomtänkt placerade mot den lugna innergården för att ge en stillsam tillvaro för natten, och med eftermiddagssol på balkongen erbjuds alltid en lugn stund på kvällen.

Välkomna till denna representativa fyrarummare belägen på våning tre med bevarade detaljer från 1929. Bostaden har varsamt renoverats med ett nytt kök och en förändrad planlösning, där varje detalj respekterar och framhäver våningens historiska karaktär.

Här möts ni av ett smakfullt parkettgolv som löper genom hela våningen, spröjsade fönster, djupa nischer, spegeldörrar, höga fotlister och fina listverk som stram stuckatur. Innanför dörren slås ni direkt av en generös takhöjd som tillsammans med den ljusa färgsättningen skapar en otrolig rymd.

Köket är både en estetisk och funktionell dröm. Vackra ramluckor i en dov kulör med tidstypiska beslag med exklusiv bänkskiva i kvartskomposit från Caesarstone där allt går i harmoni med varandra. Det välutrustade köket har en genomtänkt utformning med både över- och underskåp.

De integrerade vitvarorna från Siemens smälter sömlöst in i designen, som skapar ett enhetligt och elegant utseende. Köket har dessutom en generös köksö, som blir den perfekta platsen för att njuta av en fördrink tillsammans med vännerna innan middagen serveras i matsalen.

Tidstypisk estetik med rum
i fil och vackra skjutdörrar.



















LIBRARY OF THESE
GHOSTMAN
VANISHING GAMES
THE CRYSTAL
HARRY POTTER
ANNIE HOLE
NORA ROBERTS
DAVID BALDWIN
THE ZEBRA

THE EIGHTH SIBYR
JAPAN
CALLO, THE
JOJO MOVERS
KATE FLETCHER
JANE WILSON
THE GIRL ON THE TRAIN
THE NIGHTINGALE
THE UNDISCOVERED COUNTRY
THE MOUNTAIN
THE SANDS OF IRELAND
THE WINDS OF HAVANA
THE GIRL ON THE TRAIN
THE NIGHTINGALE
THE UNDISCOVERED COUNTRY
THE MOUNTAIN
THE SANDS OF IRELAND

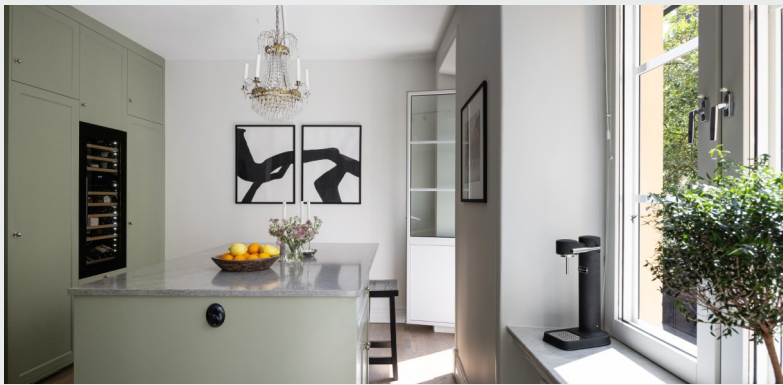
JOE HILL
FIRE AND FURY
HERBERT LARSSON
CHECKERS MAT
THE GOLDEN RULE
THE GIRL ON THE TRAIN
THE NIGHTINGALE
THE UNDISCOVERED COUNTRY
THE MOUNTAIN
THE SANDS OF IRELAND
THE GIRL ON THE TRAIN
THE NIGHTINGALE
THE UNDISCOVERED COUNTRY
THE MOUNTAIN
THE SANDS OF IRELAND

MIAMI BEACH
PROVENCE GLORY
PALM BEACH

BEFORE THEY PASS AWAY
JIMMY NELSON
ALEXANDER HOGGREN
SPRING BEAUTY

TOUR DE FRANCE
FERRARI
FERRARI I FORMELLI
TOP 100 GOLFBANOR
CAPE TOWN
HOBERMAN
HOBERMAN
ABBA
THE PHOTO BOOK
CATWALKING





Smakfullt renoverat

Bostaden har genomgått en omfattande renovering, fylld av smakfulla och genomtänkta detaljer. Här märks ett tydligt fokus av på bevarande av tidstypiska detaljer i kombination med modern komfort och estetik.























Viktor Rydbergsgatan 23

ADRESS:	Viktor Rydbergsgatan 23 41257 Göteborg
STORLEK:	Boarea 126 kvm (faktisk uppmätn. norm SS 021053)
ANTAL RUM:	4 rum
MÅNADSAVGIFT:	6 529 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bredband (Tele2). Det tillkommer balkongtillägg om 143 kr/månad.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 13 600 kr/år (El: 8 400kr/år, försäkring: 5 200 kr/år) Elförbrukning samt kostnad är schablonsberäknad på ett pris om 2 kr/kWh, med 2 vuxna och 2 barn.
LÄGENHETSNR:	8 / 1203
ANDELSTAL:	Andel i förening 7,79855 %, andel av årsavgift 7,82969 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	582 630 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.
VÅNINGSPLAN:	3 av 7
HISS:	Ja
FÖRRÅD:	Källarförråd.

Föreningsinformation

FÖRENING:	Brf Göken 4:4
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	19
ANTAL HYRESRÄTTER:	1
PARKERING:	Föreningen förfogar över ett garage på ca 16 kvm som hyrs ut ett år i taget till medlem som lägger högst anbud. Kostnad idag är ca 1 100 kr/mån. För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad.
TV OCH BREDBAND:	TV och bredband via Tele2.
TVÄTTSTUGA:	Föreningen har en välutrustad och renoverad tvättstuga belägen i källaren.
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Föreningen har en gemensam takterrass samt innergård.
EKONOMISK FÖRVALTARE:	SBC
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1 433 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	573 kr
FASTIGHETSBECKNING:	Johanneberg 4:4
BYGGÅR:	1929
FÖRVÄRVSÅR:	2001
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX (Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning).





THE TRAVEL BOOK
Esim by Anton Gustafson





Fastighetsinformation

RENOVERINGAR:

Planerat under 2024: Föreningen planerar att göra iordning innergården samt bygga en pergola.

2023: Renovering av tak, byte av takspont, takfotsränna, läkt och plåt. Renovering och omfogning av tegelfasad mot gatan, renovering av burspråk, gemensam balkong och målning av gårdsfasad. Nya bredare balkonger vån. 1-5 mot gården.

2022: Nytt torkskåp, åtgärd av fukt i hisschakt och stopp av vattenläcka från gatan - Åtgärdat genom omdränering av gården samt ny mur söderut på gården.

2021: Installation av fasadbelysning, belysning vid cykelställ, montage av snickarhörna och relining av avloppsrör i källaren.

2020: Översyn av tvättstuga, montering av belysning på innergård, källare, hiss och tvättstuga.

2018-2019: Energideklaration genomförd, avloppsinspektion samt byte av klinker i tvättstugan. Översyn av ventilation och värmesystem, byten och rensning.

2017: Fönsterbyte på gatusidan utförd.

2016: OVK utförd, rättsäkrat avlopp i grunden, installation av brandvarnare enligt säkerhetsgenomgång, automatljus i trappuppgång.

2014: Översyn av taken,nocken och pannorna fixades.

2009: Renovering av balkong på gatusidan.

2008: Tvättstuga fick ny utrustning, energideklaration och radonmätning utförd.

2007: Plåtinklädning av skorstenar.

2004: Nya balkonger - 1/4 - 1/8 nyinstallation av 12 balkonger och 2 takterasser.

1989: Fullständig renovering av hela fastigheten, bland annat VVS, tekniska delar, lägenheter och gemensamma utrymmen.



Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser

VIKTOR RYDBERGSGATAN 23



Områdesbild

Med reservation för avvikelser

VIKTOR RYDBERGSGATAN 23



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?

Linda Bundsen

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

073-347 63 14

linda.bundsen@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.

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Residence Christie's är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

ACCEPTERAT PRIS, 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 brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Residence Christie's. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefon-

nummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Residence Christie's 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 gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, 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 pre senterats 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 har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. 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 redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta. PLANRITNING Planritningen är ej skalenlig. Avvikelse kan förekomma. BOAREA Uppgiften om boarean kommer från säljaren. 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 bostaden eller Residence Christie's 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.

KOMMUNAL AVGIFT

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpe-

skillingen plus en expeditonsavgift om 825 kr. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2% av pantbrevets belopp plus en expeditonsavgift om 375 kr. Båda avgifterna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och överlämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillräde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UT GÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), röt-skador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten överhuvudtaget är i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen ska dock inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten

som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktnings man eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Det samma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas

besiktningssklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att återropa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte återropas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

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 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 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. Mäklarfirmen erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.



För kunder som förväntar sig mer,
och bostäder som förtjänar det

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

