

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



LORENSBERG

Södra vägen 32

Rymliga paradvåning med ett vackert hörnläge och sällskapsrum i fil. Utöver den sociala delen finns fyra stora sovrum, två badrum och två fina balkonger med både morgon- och kvällssol.

7 RUM, VARAV 4 SOVRUM • 282 KVM BOAREA •
PRIS: PÅ FÖRFRÅGAN

En paradvåning av sällsynt dignitet

Det finns bostäder som är vackra. Och så finns det bostäder vars arkitektur, proportioner och närvaro förmedlar något betydligt mer sällsynt. I ett av Göteborgs mest imponerande jugendhus väntar nu en paradvåning av ovanlig dignitet – en bostad där den historiska arkitekturen har fått behålla sin fulla kraft, samtidigt som ett modernt och sofistikerat hem har skapats med en självklar internationell känsla.

Redan i hallen infinner sig känslan av volym. Takhöjden, de höga fönstren och de monumentala dörröppningarna ger våningen en närmast klassisk resning. Här finns en arkitektonisk generositet som är svår att återskapa i nyproduktion – rum som inte bara är stora, utan som har höjd, djup och proportioner. De restaurerade originalsnickerierna, dörrarna, listverken, stuckaturerna och takrosetterna är en integrerad del av upplevelsen och låter byggnadens ursprungliga formspråk leva vidare med stor precision.

Våningen har ett eftertraktat hörnläge där den representativa delen vänder sig mot sydväst. Här flödar ljuset in över de stora sällskapsrummen och vidare ut mot en av bostadens balkonger. Det är en miljö skapad för både det storslagna och det vardagliga – för långa middagar, för större tillställningar och för de stilla stunder då stadens ljus långsamt förändras över dagen.

Jugendarkitektur möter samtida förfining





De privata delarna ligger avskilda mot en lugn, enkelriktad gata. Här finns bostadens samtliga sovrum, med master bedroom i ett särskilt rofyllt läge mot den knäpptysta innergården. I denna del återfinns även det generösa badrummet med tvättpelare från Miele. Sammantaget erbjuder bostaden upp till fyra sovrum av mycket generös storlek – en mer privat kontrast till våningens representativa delar är svår att önska sig, från stadens arkitektoniska boulevard till ett stilla och avskärmat sovrum med innergården som närmaste granne.

Köket är placerat mot gården och har nyligen genomgått en fullständig renovering. Det är ett rum där materialvalen får ta plats, med en exklusiv bänkskiva i Carraramarmor och en omsorg om detaljerna som är genomgående i hela bostaden. Den nya köksutrustningen från 2025 består av noggrant utvalda premiumvitvaror från bland annat Miele, med modern appstyrning som förenar hög funktionalitet med samtida komfort. Här finns också ett klassiskt walk-in-kallskaffer – en detalj med både själ och funktion – samt en separat pigingång, ett arv från en annan tid som i dag ger bostaden en ovanlig flexibilitet och en tydlig känsla av historisk autenticitet. Från köket nås även bostadens östliga balkong, perfekt för dagens första kaffe i morgonljuset.

Planlösningen är generös, elegant och ovanligt väl avvägd. Med sina sju rum skapas en sällsynt kombination av representativa sällskapsytor och privata rum, där varje del av bostaden har sin egen karaktär. Det är en våning för den som uppskattar att kunna röra sig mellan olika miljöer – från de stora salongerna och den arkitektoniska volymen till de mer intima och privata rummen.

Välkomna på visning!







































Södra vägen 32

ADRESS:

Södra vägen 32

412 54 Göteborg

STORLEK:

Boarea 282 kvm (föreningens information)

ANTAL RUM:

7 rum, varav 4 sovrum

UPPLÅTELSEFORM:

Bostadsrätt

PRIS/BUD:

På förfrågan

MÅNADSAVGIFT:

11 965 kr/mån

I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg.

LÄGENHETSNR FÖRENING:

6

LÄGENHETSNR SKV:

1302

ANDELSTAL:

Andel i förening 5,94896 %, andel av årsavgift

6,46304 %

BOSTADENS INDIREKTA

1 526 400 kr

NETTOSKULDSÄTTNING:

Bostadens indirekta skuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättföreningens 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 från beräkningen kommer från föreningen.

PANTSÄTTNING:

Bostaden är pantsatt

VÅNINGSPÅN:

3 av 6

HISS:

Ja

Fastighetsinformation

FÖRRÅD:	Till bostaden disponeras ett vindsförråd
RENOVERINGAR:	2025 renovering av kök inkl vitvaror. 2017 renovering av badrum
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	Brf Turmalinen Nr 1
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	21
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
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Föreningen har en gemensam tvättstuga belägen i källaren på Burgårdsgatan 7.
EKONOMISK FÖRVALTARE:	Nabo förvaltning
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	588 kr
FASTIGHETSBETECKNING:	Heden 31:1
BYGGÅR:	1908





Fastighetsinformation

UPPVÄRMNING:

Fjärrvärme

VENTILATION:

Mekanisk (endast frånluft)

RENOVERINGAR:

Föreningen har en upprättad underhållsplan som sträcker sig fram till 2045. Under hösten 2026 planerar man underhåll av fönster mot innergården samt renovera balkonger.

2025: Inga stora renoveringar men löpande underhåll och många besiktningar senaste åren.

2023: Utfördes fönsterbyte mot Södra Vägen och Burgårdsgatan.

2022: Målning av samtliga fönster och balkonger mot Södra Vägen/Burgårdsgatan.

2011-2014: Målning av fasad och fönster (exteriört) mot Södra Vägen/Burgårdsgatan, renovering av balkong mot Burgårdsgatan, renovering av portgång mot Burgårdsgatan inkl. nya portar med automatik samt renovering av gårdshus och sophantering samt ny plantering och beläggning på gården.

2008-2009: Fastigheten genomgick en totalrenovering och restaurering efter en brand.

Renoveringen omfattade bland annat grundförstärkning med pålning till berg, nytt tak och hängrännor/stuprör, nya vatten- och avloppsstammar, nytt ventilationssystem och nytt värmesystem. Vidare totalrenoverades ursprungliga dörrar och fönster, en ny hisskonstruktion där hissen drogs ner till markplan, ny el i hela fastigheten, nytt porttelefonsystem, nytt kabel-TV-, telefoni- och bredbandssystem.



Med reservation för avvikelser.

Planritning

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 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. The pool is surrounded by a green lawn. In the background, there is a body of water, likely a lake, with mountains visible in the distance under a cloudy sky. The overall tone is muted and sophisticated.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

