

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



LORENSBERG

Wadmansgatan 14A

Sekelskiftesvåning med potential på Wadmansgatans solsida - ljusinsläpp från tre väderstreck, generösa sällsskapsytor, generös takhöjd och vackra originaldetaljer.

Exklusivt läge nära stadens puls.

4 RUM, VARAV 2-3 SOVRUM • 106 KVM BOAREA •
PRIS: PÅ FÖRFRÅGAN

Nationalromantik på attraktiv Lorensbergsadress

En våning utöver det vanliga – där sekelskiftescharm möter ett förstklassigt cityläge.

På Wadmansgatans eftertraktade solsida, i ett av Göteborgs mest stämningsfulla kvarter, presenteras denna magnifika fyrarumsvåning i nationalromantisk stil. Här erbjuds ett boende som förenar tidlös elegans med generösa ytor och ett ljusinsläpp i absolut toppklass, tack vare fönster i tre väderstreck.

När ni kliver in i hallen möts man direkt av en härlig rymd som sätter tonen för hela bostaden. Härifrån öppnar sig en vacker siktlinje mot vardagsrummet som pryds av vacker fiskbensparkett. Tre rum ligger i fil och vetter mot den lugna, enkelriktade gatan - en klassisk disposition som skapar ett enastående flöde och en rymd. Vidare in i vardagsrummet möts ni av ett generöst ljusinsläpp från de höga fönstren med djupa nischer. Eleganta pardörrar leder vidare till den generösa matsalen - här finns gott om plats för långa middagar och större sällskap - matsalen är en perfekt plats för både familj och vänner för att skapa minnesvärda kvällar.

Den slående takhöjden samspelar med vackert bevarade originaldetaljer såsom höga fotlister, profilerade fönsterfoder, dekorativ stuckatur och takrosetter som vittnar om husets anrika historia.

Sekelskiftesvåning med potential på
Wadmansgatans solsida





Bostaden erbjuder dessutom en hög nivå av komfort och funktionalitet. Här finns gott om platsbyggd förvaring genom inbyggda garderober, ett komplett badrum samt en separat gäst-wc - idealiskt för både vardag och representation. Den franska balkongen är belägen mot innergården och blir en naturlig förlängning av rummet och släpper in stadens puls på behagligt avstånd. Till bostaden disponeras dessutom både källarförråd och vindsförråd.

Brf Ametisten nr 13 är en liten och välskött förening som tagit god hand om fastigheten genom åren. En gemytlig innergård, skyddad av de ståtliga tegelfasaderna, delas av flera föreningar och sköts av en samfällighet. Boende i föreningen har även TV- och bredbandsanslutning via Tele2.

Wadmansgatan är något av en dold pärla – en stillsam oas kantad av ståtliga tegelfastigheter som skyddar mot stadens brus, samtidigt som ni har allt inom räckhåll. Runt hörnet väntar ett rikt utbud av restauranger, caféer, konditorier, surdegsbagerier och ett levande nattliv. För den som reser ligger flygbussen bekvämt precis utanför, och på endast tio minuter promenerar ni till centralstationen.

Varmt välkomna på visning av denna våning!















Generösa sällskapsytor och vackra detaljer

WADMANSGATAN 14A

























Wadmansgatan 14A

ADRESS:

Wadmansgatan 14A

412 53 Göteborg

STORLEK:

Boarea 106 kvm (faktisk uppmätn norm SS

21054:2020 Enligt föreningen är arean 85 kvm)

ANTAL RUM:

4 rum, varav 2-3 sovrum

UPPLÅTELSEFORM:

Bostadsrätt

PRIS/BUD:

På förfrågan

MÅNADSAVGIFT:

5 051 kr/mån

I avgiften ingår värme, vatten, digital-TV (grundutbud),
bredband och IP-telefoni.

DRIFTSKOSTNADER:

ca 4 323 kr/år (el: 4 323 kr/år)

LÄGENHETSNR FÖRENING:

2

LÄGENHETSNR SKV:

1102

ANDELSTAL:

Andel i förening 6,53434 %, andel av årsavgift
6,57913 %

BOSTADENS INDIREKTA

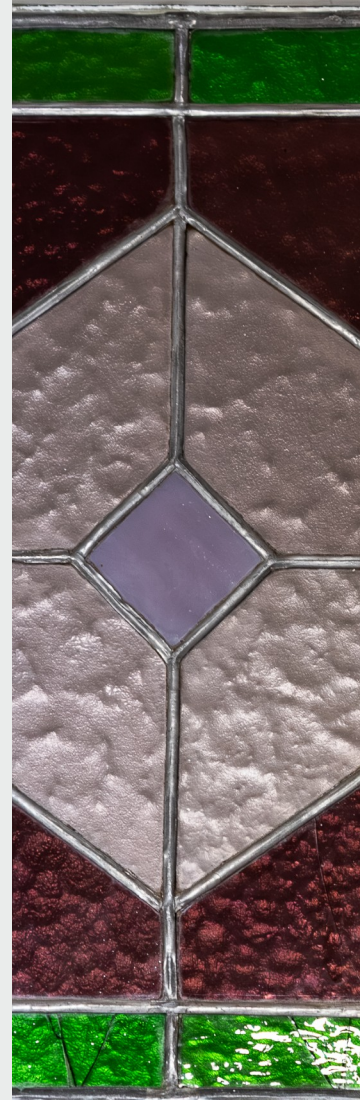
659 712 kr

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.

Fastighetsinformation

PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt
VÅNINGSPLAN:	1 av 5
HISS:	Ja
FÖRRÅD:	Till bostaden disponeras ett vindsförråd och källarförråd
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Ametisten nr 13
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	15
ANTAL LOKALER:	2
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Nej
DELAT ÄGANDE:	Kontakta styrelsen om frågan uppkommer.
PARKERING:	För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till digital-TV och bredband via Tele2.
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Föreningens tvättstuga ligger på entréplan med ingång från gården. Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp samt en mangel. Styrelserum på vinden.
EKONOMISK FÖRVALTARE:	Nabo förvaltning
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	592 kr
FASTIGHETSBETECKNING:	Heden 26:13









Fastighetsinformation

BYGGÅR:	1913
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdreg

RENOVERINGAR:

Hösten 2026 planerar föreningen att utföra fasadrenovering på Wadmansgatan.

2024: Ny cirkulation för varmvatten och utrymnings skyltar för vinden sattes upp.

2023: Byte inkommande vattenrör, målning av dörrar och hiss. Ny källardörr. Elbilsaddare.

2022: Ny frånluftsfläkt i B-huset. Nya säkerhetsdörrar i entréer. Grundförstärkning av hela fastigheten.

2019-2021: Byte/brandsäkring dörrar i B-trappa och vindar

2017: Modernisering av innergård.

2015: Träprover med kontroll av grund och kvalitet på pålar.

2011: Renovering terrasser och del av fasad. Installation av postboxar och elkablar i hängrännor.

2010: Byte källarfönster och portkodlås.

2008: Relining gasledningar.

2005: Relining avlopp mot Wadmansgatan samt renovering värmesystem.

2004: Fasadrenovering. Sättningar i sockeln.

2003: Utfördes takmålning.

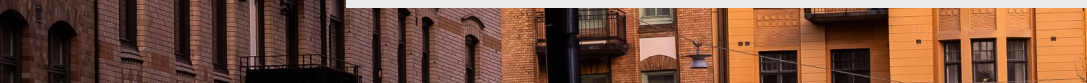
2001: Omläggning avlopp på 14B. Byte balkonger mot gatan.

2000: Omläggning av plåttak.

1995: Renovering/uppgradering befintlig hiss.

1992-1993: Byte av V/A-stammar.

1990: Utfördes elstambyte.







Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser

WADMANSGATAN 14A



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. Avvikelse 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 calm lake and distant mountains under a clear sky. The overall scene is bright and airy, suggesting a high-end residential property.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

