

RESIDENCE

---

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





LORENSBERG

## Skånegatan 37A

Sekelskiftesvåning högt upp i huset med utsikt över Liseberg - två balkonger, sekelskiftescharm och ett oslagbart läge i Lorensberg. Lågt belånad Brf och låga avgifter, hiss finns.

5 RUM 138 KVM BOAREA •  
PRIS: KONTAKTA MÄKLAREN

# Sekelskiftesvåning med två balkonger

I en ståtlig fastighet anno 1913, högt upp i huset finner ni denna sekelskiftesvåning med vacker utsikt mot Göteborgs Skyline. Här samspelar flera klassiska attribut som serveringskåp, spegeldörrar, höga fotlister, imponerande takhöjd och ett tidstypiskt burspråk. Genom burspråket flödar ljusinsläppet och ramar vackert in utsikten mot Liseberg och Gothia Towers - en vy som förenar det livfulla stadslivet samtidigt som ni bor tyst ovan stadens myller.

Ta hissen upp till fjärde våningen där ni möts av generösa sällskapsytor, här imponerar vardagsrummet med sin volym och ger plats för stora middagar och sofistikerade tillställningar. De noggrant bevarade originaldetaljerna som fiskbensparkett, profilerade dörrfoder och tidlösa listverk, ger rummet en unik prägel och en elegant atmosfär som genomsyrar hela våningen.

Vidare finns det två ljusa sovrum, båda med egna balkonger. Den ena vetter mot Skånegatan och bjuder på stadens puls, medan den andra öppnar upp mot den lugna innergården - en fridfull oas mitt i stan. Rummen är väl tilltagna och rymmer såväl större säng och förvaringsmöjligheter. I anslutning finner ni även en generös klädkammare som också kan göras om till ett extra sovrum. Våningen har dessutom både gäst-wc och badrum som är inrett med egen tvättutrustning som bidrar till en

Utsikt mot Göteborgs skyline i en lågt belänad Brf





praktisk och funktionell vardag.

Med sina 138 kvm är varje yta noggrant utformade - från de klassiska serveringsskåpen till de öppna sällskapsytorna, allt är skapat för harmoni och funktion. Den genomgående planlösningen ger ett exceptionellt ljusinsläpp - sol från morgon till kväll, från öst till väst.

Här bor ni i en stabil och trygg bostadsrättsförening med god ekonomi, låg belåning och låga avgifter - en stor fördel för både nuvarande och framtida boendekostnader. Föreningen har dessutom hiss i huset, vilket gör vardagen smidigare och mer bekväm för alla generationer - från barnfamiljen med barnvagn till den som vill slippa trapporna efter en lång dag.

På Skånegatan bor ni mitt i storstadspulsen med allt ni kan önska utanför porten. Här har ni nära till Avenyn med affärer, restauranger och till stadens rika kultur- och nöjesutbud med bland annat Lorensbergsteatern, Stadsteatern och Konstmuséet. I närheten ligger även knutpunkterna för kollektivtrafik Korsvägen och Valand. Runt hörnet når ni det fantastiska evenemangsstråket med Svenska Mässan, Scandinavium, Liseberg och stadens härliga oas Trädgårdsföreningen.

Varmt välkomna på visning!







































# Skånegatan 37A

<b>ADRESS:</b>	Skånegatan 37A 412 52 Göteborg
<b>STORLEK:</b>	Boarea 138 kvm (föreningens information)
<b>ANTAL RUM:</b>	5 rum
<b>PRIS/BUD:</b>	På förfrågan
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	6 595 kr/mån  I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg tillkommer om 100 kr/månad avseende Telias TV-paket lagom, telefoni och fiberbredband 100/100. Tillägg för balkong om 71 kr/månad för de som har.
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 5 210 kr/år (el: 1 258 kr/år, försäkring: 2 252 kr/år, elnät 1 700 kr/år)
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	10
<b>LÄGENHETSNR SKV:</b>	1401
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 6,58388 %, andel av årsavgift 6,47332 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	291 300 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

# Fastighetsinformation

	medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
<b>PANTSÄTTNING:</b>	Bostaden är pantsatt
<b>VÅNINGSPLAN:</b>	4 av 6
<b>HISS:</b>	Ja
<b>FÖRRÅD:</b>	Till bostadens disponeras ett vindsförråd
<b>RENOVERINGAR:</b>	2021 lades nytt golv i köket, det installerades även ny bänkskiva och blandare.
<b>TILLTRÄDE:</b>	Enligt överenskommelse
<b>FÖRENING:</b>	Bostadsrättsföreningen Skånegatan 37
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Ja
<b>ÄGER MARKEN:</b>	Ja
<b>ANTAL BOSTADSRÄTTER:</b>	19
<b>ANTAL HYRESRÄTTER:</b>	1
<b>PARKERING:</b>	Föreningen förfogar över 5 parkeringsplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 1 310 kr/månad. Laddstolpar för elbil finns. I dagsläget är det kö till samtliga parkeringsplatser. För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad: <a href="http://www.goteborg.se">www.goteborg.se</a> .
<b>TV OCH BREDBAND:</b>	TV och bredband via Telia (fiber).
<b>GEMENSAMMA UTRYMMEN:</b>	Föreningens tvättstuga är belägen på gården och är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare och





GOTHIA TOWERS

SOSSALSTRÅDE CENTER

niveko

VARJE STUND RÄKNAS



# Fastighetsinformation

<b>EKONOMISK FÖRVALTARE:</b>	mangel. Sbc förvaltning
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>	1 470 kr (betalas av köparen)
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>	588 kr
<b>BYGGÅR:</b>	1913
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme
<b>VENTILATION:</b>	Mekanisk (endast frånluft)
<b>RENOVERINGAR:</b>	

Föreningen planerar att renovera burspråk under 2025-2026. Det pågår även studier för hur nya utrymningsvägar kan genomföras.

2025: Utförd OVK

2024: Borttagning av betongpollare samt läggning av gatsten framför entrén.

2023: Utfördes OVK besiktning och montering av balkongdörrar/fönster.

2022: Relining av samtliga avloppsstammar. Målningsarbete. Installation av laddstolpar för elbil. Föreningen sålde även sin hyresrätt där intäkterna kommer gå till att betala ner lånen ytterligare.

2021: Hissbyte uppgång A. Nya dörrar mot gård uppgång A och B. 2020: Utfördes renovering port.

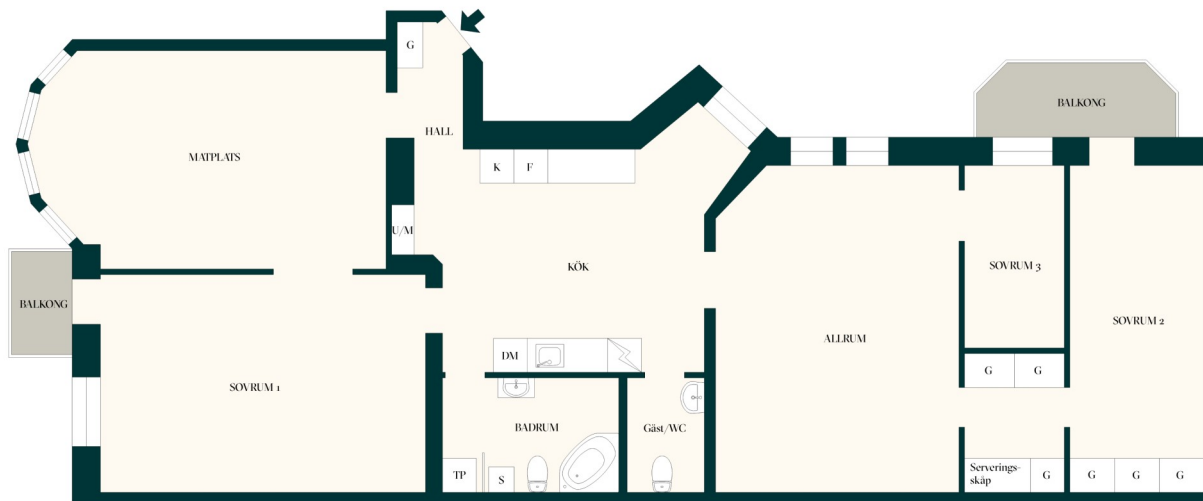
2018-2019: Målning av samtliga fönster mot gata.

2017: Målning av tak mot gård, balkonger och bärande stålskyddsbalkar (rostskyddsfärg). Fasadenovering.

2016 Byte av lägenhetsdörrar. Kullerstensbeläggning samt fasaddränering mot gård.

2015: Byte av frånluftsfläkt.

2011: Byte takstolar och plåt vindsdel i lägenhet 19. Komplettering skorstensschakt.



Med reservation för avvikelser.

# Planritning

Med reservation för avvikelser

---

SKÅNEGATAN 37A



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](mailto: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.

## 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 Fastighetsförmedling 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 Fastighetsförmedling 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 skalendig. Avvikelse 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 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](http://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 Fastighetsförmedling. 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 Fastighetsförmedling 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 Fastighetsförmedling 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 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 personuppgiftspolicy. Läs mer på <https://www.rc.se/integritetspolicy/> Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's Fastighetsförmedling 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 slutpris på Hemnet.

#### **VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER**

Residence Christie's Fastighetsförmedling 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.

A photograph of a modern residential property. The scene is captured from a high angle, looking down at a large, rectangular outdoor swimming pool. The pool is surrounded by a paved deck and a well-maintained lawn. In the background, there is a large body of water, likely a lake or a wide river, with rolling hills or mountains in the distance. The sky is overcast, and the overall lighting is soft and somewhat muted, suggesting a late afternoon or early morning setting. The architecture of the building is modern, with clean lines and a flat roof. The text "Hem för dig som förväntar dig mer" is overlaid in the center of the image in a white, serif font.

Hem för dig som  
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



