

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



LORENSBERG

Hedåsgatan 20

Smakfull sekelskiftestvåa på Hedåsgatans solsida i Lorensberg i en vacker tegelfastighet. Renoverat kök från Marbodol, balkong mot innergård & 1,5 badrum.

Stabil förening med låg belåning på 4 673 kr/kvm.

2 RUM, VARAV 1 SOVRUM • 62 KVM BOAREA •

PRIS: KONTAKTA MÄKLAREN

Två med klassisk sekelskiftescharm

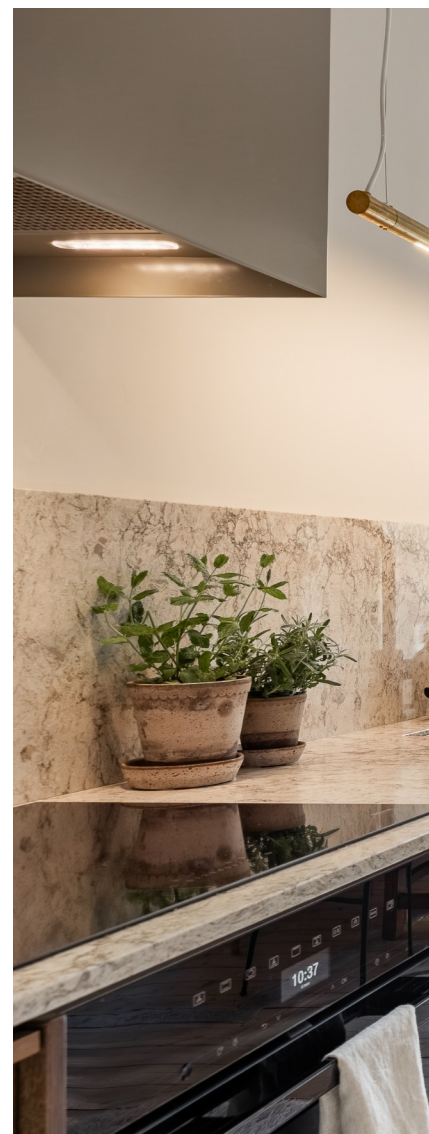
Drömmer du om att bo med klassisk sekelskiftescharm mitt i city - men ändå lugnt och avskilt. Välkommen till Hedåsgatans solsida, mitt i hjärtat av Lorensberg.

Här erbjuds en smakfull och välplanerad tvåa i en vacker tegelfastighet uppförd år 1900 - en tidstypisk byggnad med gedigen karaktär och charmiga detaljer från förra sekelskiftet. Fastigheten står på landerimark, vilket ger en särskild historisk dimension och är typiskt för delar av Lorensbergs äldre bebyggelse. Här möts stadens puls och historiens vingslag i perfekt harmoni.

Bostaden har två separata entréer - en bekväm ingång via hiss direkt till köksentrén och en mer representativ entré genom ett av Lorensbergs vackra trapphus med tidstypiska detaljer som sätter tonen redan från första steget in.

Lägenheten bjuder på ett nyrenoverat kök från Marbodal, Signatur Ekbacken i ek, med stilrena materialval och genomtänkt design som kombinerar funktion och estetik. Diskmaskin från Miele med AutoDos som fjärrstyrs via WiFi, exklusiv ugn Miele CulinArt och automatisk köksfläkt från RørosHetta med Sense-tekniken som gör att fläkten startar automatiskt. Side-by-side kyl/frys från Electrolux utrustad med ismaskin. Gott om förvaring i skafferiet. Den gedigna bänkskivan i stenkomposit från Caesarstone ger både hållbarhet och elegans, och tillsammans med gott om

Två separata entréer och balkong





arbetsytor och förvaring blir köket perfekt för både middagar och sociala tillställningar. Härifrån nås balkongen genom dubbeldörrar, en rofylld plats som vetter mot den lugna innergården.

Utöver badrummet finns även en separat gästtoalett - en ovanlig och mycket uppskattad bekvämlighet i en tvårumslägenhet.

Oavsett vilket rum man befinner sig i påminns man om förra seklet - här möts historisk charm och modern komfort med tidstypiska detaljer som djupa nischer, plankgolv, höga fotlister och vackra takrosetter.

Den grönskande innergården är en rofylld oas med träd, utemöbler och grillmöjligheter - en självklar plats för sommarens middagar och avkoppling. I fastigheten finns dessutom både gästlägenhet och tvättstuga bekvämt belägna på entréplan. Föreningen är dessutom stabil med en låg belåning på 4 673 kr/kvm.

Hedåsgatan är en lugn gata samtidigt som du bor bara ett kvarter från Göteborgs välkända evenemangsstråk med Scandinavium, Liseberg och Ullevi på bekvämt promenadavstånd.

Varmt välkomna på visning



































CELINE
PARIS

Hedåsgatan 20

ADRESS:

Hedåsgatan 20
412 53 Göteborg

STORLEK:

Boarea 62 kvm (1 rum och kök enligt föreningen
information)

ANTAL RUM:

2 rum, varav 1 sovrum

UPPLÅTELSEFORM:

Bostadsrätt

MÅNADSAVGIFT:

3 788 kr/mån

I avgiften ingår värme, vatten, digital-TV (basutbud) och
bredband. Ink balkongtillägg.

DRIFTSKOSTNADER:

El ca 4 690 kr/år

LÄGENHETSNR FÖRENING:

32

LÄGENHETSNR SKV:

1201

ANDELSTAL:

Andel i förening 1,76272 %, andel av årsavgift
1,76191 %

BOSTADENS INDIREKTA**NETTOSKULDSÄTTNING:**

260 000 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. Underlagen för beräkningen kommer från
föreningen.

PANTSÄTTNING:

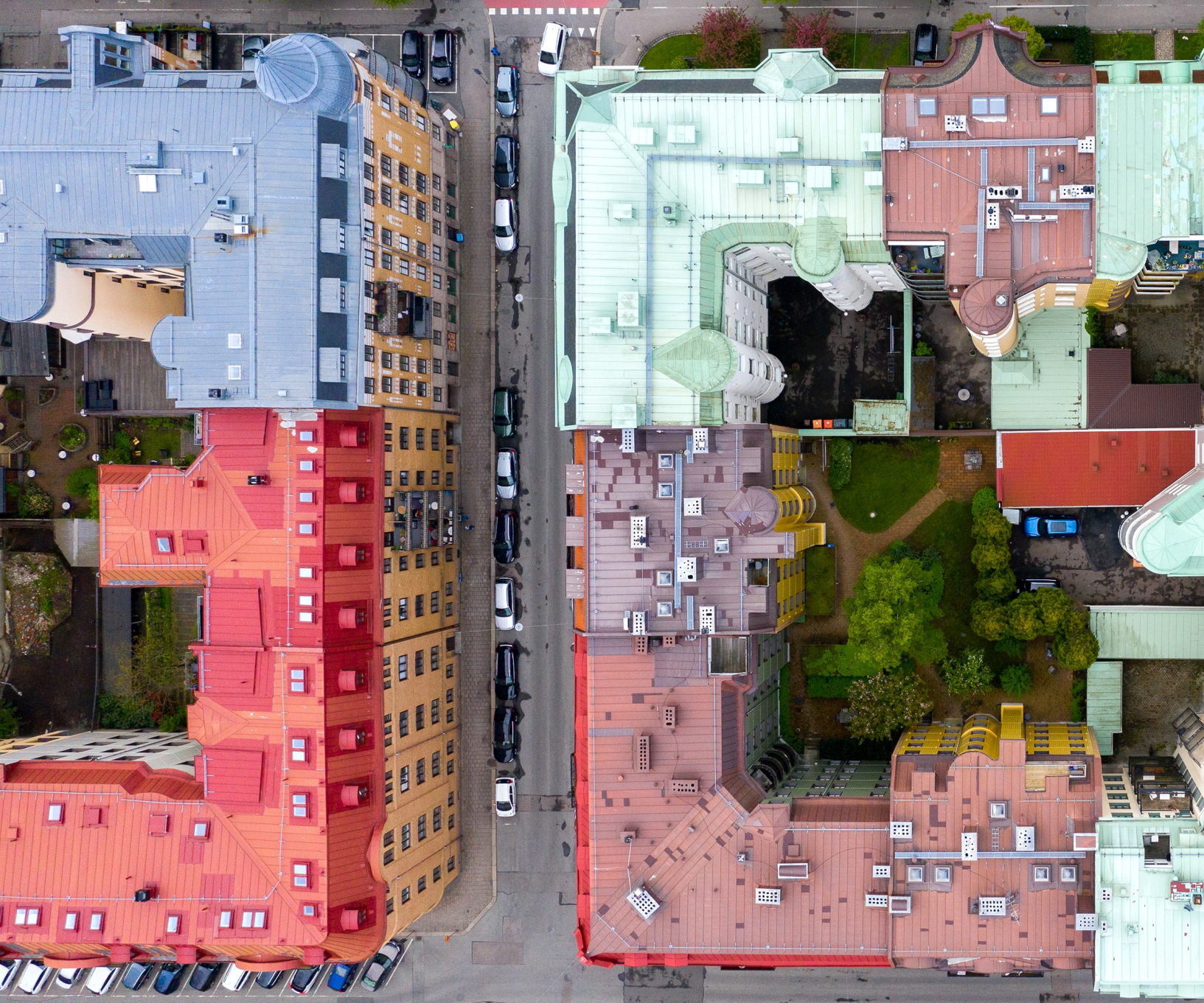
Bostaden är pantsatt

Fastighetsinformation

VÅNINGSPLAN:	2 av 4
HISS:	Ja
FÖRRÅD:	Till bostaden disponeras ett källarförråd
RENOVERINGAR:	2023 ändrat planlösning - en vägg togs ner mellan kök och tidigare pigkammare, nytt kök, ny elcentral, ny badrumsfläkt och balkong byggdes.
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	Brf Tegnérsgatan/Hedåsgatan
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	37
ANTAL LOKALER:	1
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Nej
DELAT ÄGANDE:	Ja
PARKERING:	För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad, tfn 031-368 25 65, fax 031-711 68 15. Du kan även gå in på Göteborgs Stads hemsida och få mer information samt beställa ansökningshandlingar där: www.goteborg.se .
TV OCH BREDBAND:	Digital-TV och bredband via Tele2.
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Föreningen har en tvättstuga på Hedåsgatan 20, belägen på entréplan. Tvättstugan är och utrustad med tre tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. I









Fastighetsinformation

EKONOMISK FÖRVALTARE:

föreningen finns även övernattningsrum som kan hyras för ca 300 kr/dygnet.

ÖVERLÅTELSEAVGIFT:

SBC förvaltning

PANTSÄTTNINGSAVGIFT:

1 470 kr (betalas av Säljare)

BYGGÅR:

588 kr

UPPVÄRMNING:

1900

VENTILATION:

Fjärrvärme

RENOVERINGAR:

Självdrag

Föreningen planerar ommålning av trapphus på Tegnérsgatan 20 och 22 under 2026. I dagsläget tar föreningen in offerter.

2024: Färdigställdes balkongbygge mot gården.

2022: Två takterrasser färdigställdes, sättningskontroll och målning av tak.

2021: Utfördes en godkänd OVK.

2019: Utfördes fönsterbyte.

2017: Installerades två nya tvättmaskiner och ny belysning i cykelförrådet.

2016: Kontroll/påfyllning borhalter. Puts av mur mot Berzeliigatan.

2015: Godkänd fuktbesiktning (OVK) källare. Installation porttelefoner. Byte termostatventiler.

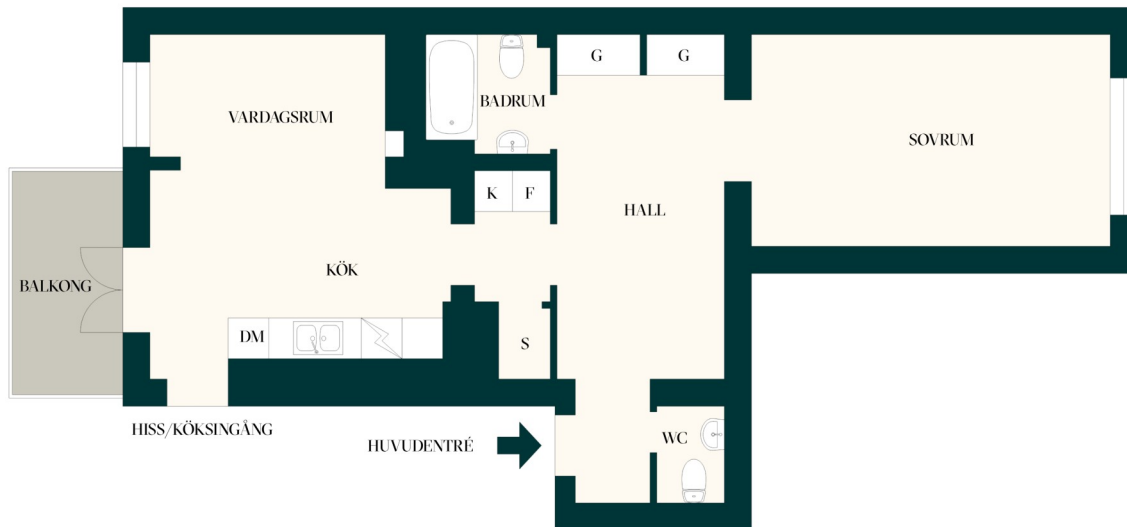
2014: Utfördes renovering två av sex trappuppgångar.

2013: Takrenovering och tätningar vid rökkanaler.

2011: Renovering av fasad/balkonger mot gata.

2006: Grundförstärkning - borinfiltration.

2003-2004: Hissrenovering.



Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser

HEDÅSGATAN 20



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 (äkt) eller ett oäkt 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 äkt (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 and mountains in the distance. The sky is overcast.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

