

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



VASASTADEN

Erik Dahlbergsgatan 30

En våning av sällsynt dignitet och bestående värden. Bakom den ståtliga nyrenässansfasaden förenas magnifika salonger, kulturhistoriskt arv och diskret elegans i tidlös harmoni - skapad för generationer.

5 RUM, VARAV 2-3 SOVRUM • 188 KVM BOAREA •
PRIS: PÅ FÖRFRÅGAN

Erik Dahlbergsgatan 30 - en våning med arv, närvaro och själ

På en av Vasastadens mest klassiska adresser, i en pampig hörnfastighet uppförd 1889 i rik nyrenässansstil, vilar denna magnifika våning om 188 kvm. Byggnaden är uppförd av den tidstypiska byggherren J.P. Rydgren, bär än idag sin ursprungliga arkitektoniska pondus med rikt dekorerad fasad och en självklar närvaro i stadsbilden.

Det sägs att fastigheten en gång ägdes av en välbärgad familj med rötter i svensk adel - med kopplingar till ätten Dag & Natt – och att just denna våning disponerades som familjens representativa bostad. Oavsett om historien är fullt dokumenterad eller lever vidare genom berättelser, är det lätt att förstå varför just denna våning skulle ha valts: den bär alla kännetecken av ett hem skapat för att imponera, representera och leva i generationer.

Redan i entrén infinner sig känslan av något alldeles extra. Hissen tar er steglöst och diskret hela vägen upp, direkt in i bostaden - en modern bekvämlighet som möter en svunnen tid på ett elegant sätt.

Våningen har en klassisk representativ planlösning som präglas av generösa sällskapsytor där tre magnifika rum löper i fil och öppnar upp sig i ett eftertraktat hörnläge. Här skapas en majestätisk rymd där ljuset strömmar in från flera väderstreck, förstärkt av ett utskjutande burspråk som tillför både arkitektonisk

En våning av sällsynt dignitet och bestående värden - skapad för generationer





karaktär och en storslagen vy över kvarteret.

Den imponerande takhöjden samspelar med våningens kanske mest unika kännetecken - de vackra och storslagna stuckaturerna från sent 1800-tal. Konstfulla detaljer och dekorativa motiv, där bland annat kastanjeblad återkommer som ett elegant tema och vittnar om ett hantverk av sällsynt kvalitet och en tid då inget lämnades åt slumpen.

Genom hela våningen råder en harmonisk balans mellan det representativa och det privata. De generösa rummen inbjuder till såväl storslagna middagar och sociala sammankomster som lugna kvällar i en miljö där kontinental elegans möter Göteborgs rika historia.

Bostaden disponeras över två rofyllda sovrum, tre storslagna sällskapsrum i fil, ett rymligt kök med plats för både vardagsliv och umgänge samt två moderna och fullt utrustade badrum. Därtill erbjuds den ovanliga bekvämligheten med hiss som tar er direkt in i bostaden - helt utan trappsteg. En våning där historisk prakt och samtida komfort förenas på ett sätt som är lika sällsynt som tilltalande.

Fastigheten bär tydliga spår av Vasastadens storhetstid, då Göteborg växte fram som en modern stenstad i slutet av 1800-talet. Huset uppfördes omkring 1888-1889 och är ett vackert exempel på tidens nyrenässansarkitektur, där gedigna material, höga fönster och generösa takhöjder skapade hem med både rymd och elegans. Här möts historien och stadens puls i en miljö som fortfarande präglas av sekelskiftets karaktär och hantverk. Fasaden och kvarterets klassiska struktur berättar om en tid då varje byggnad utformades med omsorg och ambition, och där kvalitet fick sätta tonen.























Magnifika salonger och flera tidstroga detaljer

ERIK DAHLBERGSGATAN 30











A photograph of a sophisticated interior space, likely a living room or dining area. The room features light-colored walls, a large arched doorway leading to another room, and a tall, ornate gold mirror on the right wall. A grey armchair is visible in the foreground, and a small table with bottles is on the right. A green semi-transparent rectangle is overlaid on the center of the image, containing white text.

De generösa rummen bjuder in till storslagna middagar

ERIK DAHLBERGSGATAN 30















Erik Dahlbergsgatan 30

ADRESS:

Erik Dahlbergsgatan 30

411 26 Göteborg

STORLEK:

Boarea 188 kvm (föreningens information)

ANTAL RUM:

5 rum, varav 2-3 sovrum

UPPLÅTELSEFORM:

Bostadsrätt

MÅNADSAVGIFT:

11 902 kr/mån

I avgiften ingår värme, vatten, bredband (Telia 1000 mbit) och kabel-TV

DRIFTSKOSTNADER:

ca 5 160 kr/år (el: 5 160 kr/år)

LÄGENHETSNR FÖRENING:

17

LÄGENHETSNR SKV:

1101

ANDELSTAL:

Andel i förening 10,12386 %, andel av årsavgift 8,85584 %

BOSTADENS INDIREKTA

1 610 000 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.

PANTSÄTTNING:

Bostaden är pantsatt

VÅNINGSPÅN:

2 av 4 (Våning 5 är vind)

Fastighetsinformation

HISS:	Ja
FÖRRÅD:	Till bostaden disponeras ett källarförråd
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	Brf Häggen 17:10
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	18
ANTAL LOKALER:	2
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Nej
ANDRAHANDSUTHYRNING:	Uthyrning i andra hand kräver tillstånd av styrelsen. Begäran ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten.
DELAT ÄGANDE:	Ja
PARKERING:	Föreningen hyr ut två garage där plats kan hyras för ca 1790 kr/månad. I dagsläget ingen kö. För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd förboendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad. www.goteborg.se .
TV OCH BREDBAND:	TV och bredband via Telia
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Gemensam tvättstuga i källaren som är utrustad med en tvättmaskin, torktumlare och torkskåp. Det finns ett låst cykelförråd. I föreningen finns även en bastu och relaxavdelning som medlemmarna har tillgång till.
EKONOMISK FÖRVALTARE:	Sbc förvaltning
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1 480 kr (betalas av köparen)









Fastighetsinformation

PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	592 kr
BYGGÅR:	1889
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdreg

RENOVERINGAR:

2026: Byttes två cirkulationspumpar som en underhållsåtgärd i värmesystemet. 2025: Utfördes OVK 2023: Underhållsspolning av badrumsavloppsrör samt dagvatten- och dräneringsledningar. 2021: Rengjordes nedre delen av fasaden mot gatan och gården, spolning av köksavlopp/stammar i samtliga lägenheter. 2019: Utfördes fasadrenovering, installerades sensorstyrd belysning samt sotning. 2018: Utfördes fönsterbyte till treglasfönster, fasadrenovering och samtliga stuprör byttes ut. Samma år utfördes OVK sam relining av avloppsrör till en hyreslokal. 2017: Installerades en ny port på Engelbrektsgatan 10 samt nya fönster. 2013: Målades källartrappan om och fasaden mot Erik Dahlbergsgatan renoverades och underhåll i bastun utfördes. 2012: Genomfördes en OVK-besiktning av ventilationen och ny dörr installerades på Erik Dahlbergsgatan 30. 2011: Renoverades balkonger mot Engelbrektsgatan, torktumlare byttes i tvättstuga och ytterfönster tätades.

2006: Byttes ventilationssystem ut från luft till mekanisk och hiss installerades i trappuppgång på Erik Dahlbergsgatan 30 och fyra vindslägenheter byggdes.

2005/2006: Totalrenoverades trappuppgångar till sitt ursprungliga skick. Nytt tak. 2005: Byttes el-stigare, proppskåp och el-central. Samma år byttes plåt på fasad, fönster målades och kittades om samt att ny plåt på tak lades. 2004/2005: Byttes samtliga V/A stammar i kök och badrum. 1989: Utfördes stambyte



Planritning

Med reservation för avvikelser

ERIK DAHLBERGSGATAN 30





OMRÅDE

Vasastaden

Sekelskifteshus, härliga parker och en grönskande allé. Här möts unga som gamla i en levande miljö med tydlig internationell prägel. Oavsett livsstil hittar man alltid rätt i Vasa. Med restauranger för alla smaker finns här även en och annan Michelinstjärna att besöka.



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 boendekostnads kalkyl 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 surrounded by a low concrete wall. Beyond the pool is a grassy area and a view of a lake with mountains in the distance. The sky is overcast.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

