

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



NEDRE JOHANNEBERG

Terrassgatan 13

Elegant våning på attraktiva Terrassgatan. Här erbjuds generösa sällskapsrum i en lugn och tidlös atmosfär. Hemmet bjuder på avskilda privata delar, välavvägda proportioner och en känsla av kvalitet.

4 RUM, VARAV 2-3 SOVRUM • 164 KVM BOAREA

Elegant bostad med generösa sällskapsrum!

Denna bostad erbjuder en ovanligt harmonisk helhet där klassisk formgivning, genomgående kvalitet och ett mjukt ljusflöde skapar ett hem med både närvaro och själ. Varje rum präglas av balans, rymd samt av en varm, inbjudande atmosfär.

Det platsbyggda köket är elegant och välproportionerat, utfört i gedigna material. Här möts funktion och estetik i ett uttryck som är lika tidlöst som hållbart.

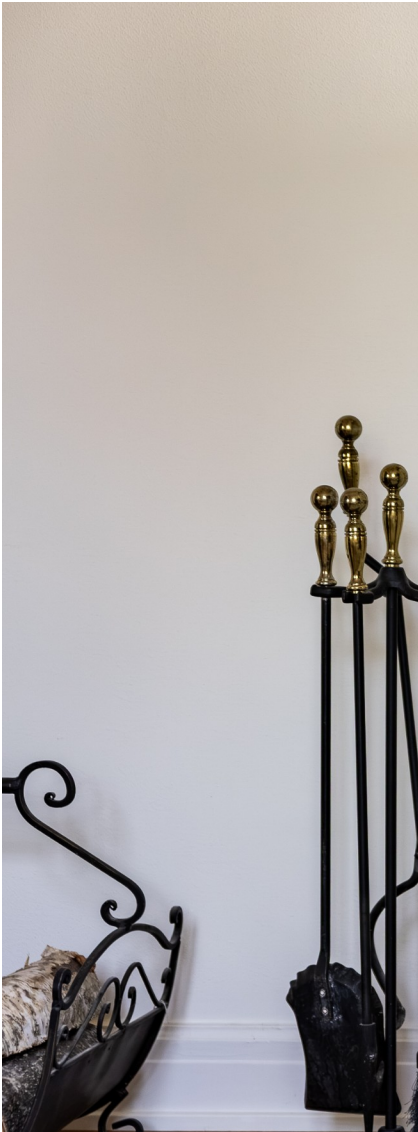
Sällskapsrummen är generösa och karaktärsfulla, med plats för både umgänge och stillsam avkoppling. Inbyggda bokhyllor och väl avvägda proportioner ger vardagsrummet en biblioteksliknande känsla, förstärkt av det vackra ljusinsläppet. Matsalen bjuder in till större middagar i en klassisk miljö där arkitektur och inredning samspelar på ett självklart sätt. Bostaden rymmer två sovrum, båda med rofylld placering och goda förvaringsmöjligheter. Det större sovrummet har direkt anslutning till ett generöst badrum med dressingroom - ett rofyllt rum med fristående badkar, noggrant utvalda ytskikt och en atmosfär som för tankarna till ett exklusivt boutiquehotell. Utöver detta finns separat gäst-wc samt tvättstuga, diskret placerade och väl integrerade i planlösningen. Hallen välkomnar med god förvaring och skapar ett naturligt nav mellan bostadens olika delar. Golvet bekläs av öländsk kalksten.

Ett hem för den som söker ett boende med karaktär, integritet och tidlös elegans.

"Ett hem där klassisk elegans möter ett harmoniskt vardagsliv."

















































Terrassgatan 13

ADRESS:

Terrassgatan 13

411 33 Göteborg

STORLEK:

Boarea 164 kvm (föreningens information 6 rum och kök enligt lägenhetsförteckningen.)

ANTAL RUM:

4 rum, varav 2-3 sovrum

UPPLÅTELSEFORM:

Bostadsrätt

MÅNADSAVGIFT:

7 264 kr/mån

Värme och vatten ingår i avgiften. Ett obligatoriskt tillägg om 219 kr/mån tillkommer för fiber. Tillsammans blir det en kostnad om 7483 kr/ mån

ca 3 477 kr/år (försäkring: 3 477 kr/år)

DRIFTSKOSTNADER:

14 (SKV, 1101)

LÄGENHETSNR FÖRENING:**ANDELSTAL:**

Andel i förening 6,17051 %, andel av årsavgift 5,40432 %

BOSTADENS INDIREKTA

484 335 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:

Lägenheten är inte pantsatt.

Fastighetsinformation

VÅNINGSPÅN:	1 av 5
HISS:	Ja
FÖRRÅD:	Lägenheten disponerar ett källarförråd
RENOVERINGAR:	Omdragen el/ ny elcentral
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	Brf Näktergalen 2
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	21
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Nej
PARKERING:	Föreningen har 6 garageplatser som hyrs ut till boende i föreningen enligt separat kösystem.
TV OCH BREDBAND:	Fiber är indraget i fastigheten via Telia.
	Nabo
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSÄVGIFT:	592 kr
BYGGÅR:	1930
UPPÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
RENOVERINGAR:	
	2025: Nya garagedörrar.
	2024 : Helrenovering av tak med nya tegelpannor
	Fasadrenovering mot innergården
	Målning av fönstrens utsidor mot innergården





Fastighetsinformation

Renovering av trapp- och balkongräcken

Renovering av rökgasfläktar samt installation av ny anläggning.

Montering av nya ventilationsdon på vindarna

2023: Renovering av rökgasfläktar

Nytt tak på cykelförrådet

Nytt avtal bredband

2022: Spolning av avloppsstammar

Byte av tvättmaskin

Taköversyn

Målning av fönstrens utsidor mot nordväst och nordost

2021: Våtrumskontroll i samtliga lägenheter

Byte av pump i hisschakt

Byte av entrédörrar på Terrassgatan 11

2020: Komplettering av utomhusbelysning

Byte av expansionskärl

Byte av takerännor och stuprör mot innergården

Renovering och uppgradering av trapphusen





Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser

TERRASSGATAN 13



OMRÅDE

Nedre Johanneberg

Tjugotalsklassicism och vackra grönområden, avskildhet och närhet till stadens liv och rörelse. Prisvinnande stadsplanering inspirerad av Camillo Sitte med natursten och rött tegel som framträdande materialval. Här erbjuds privata lägen med en direkt närhet till Göteborgs centrum och puls, kantat av kvarterskrogar och mysiga caféer.

Det både centrala och lugna läget lockar många till oasen mitt i staden.

Vill du veta mer
om bostaden?

Charlotta Lenhammar

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

073-402 88 99

charlotta.lenhammar@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 calm lake and distant mountains under a clear sky. The overall scene is serene and modern.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

