

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



KUNGSHÖJD

Hvitfeldtsgatan 7C

Stilfullt renoverad takvåning med oslagbar utsikt högst upp med klassiska takvåningsattribut såsom öppen planlösning och takterrass.

Bostaden har två sovrum och två fullutrustade badrum.

En tyst fristad, med stadens puls strax intill.

3 RUM, VARAV 2 SOVRUM • 102 KVM BOAREA •

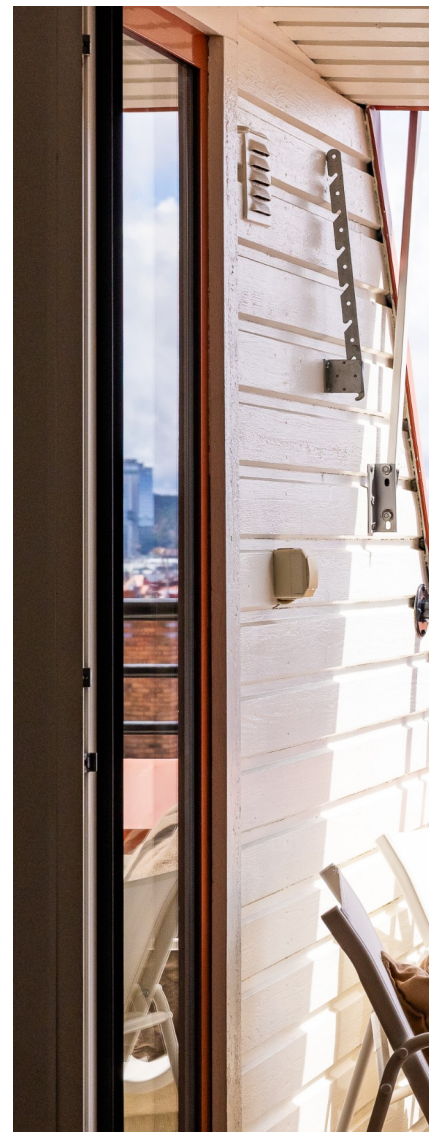
PRIS: 8 500 000 KR / BUD

En takvåning med magnifik takterrass och oslagbar utsikt

Högst upp i en ståtlig tegelfastighet från 1913 väntar denna exceptionella lägenhet en tyst och ostörd fristad mitt i staden, men ändå helt avskild från dess brus. Här bor du i ett av Göteborgs mest eftertraktade lägen, med stadens puls endast ett stenkast bort, samtidigt som lugnet är påtagligt. En unik takvåning med klassiska attribut, spännande vinklar, gedigna materialval och en utsikt som lämnar ett bestående intryck. Lägenheten totalrenoverades 2018 med känsla för kvalitet, detaljer och funktion. Samtliga ytskikt uppdaterades, ny el drogs med infrästa installationer och samtliga materialval har valts med stor omsorg. Under vackra plankgolv i ek löper vattenburen golvvärme och samtliga väggar är målade i en varm och mjuk färgskala.

Redan i hallen möts du av en genomtänkt atmosfär och plats för avhängning. Planlösningen är öppen och social – där kök och vardagsrum smälter samman under takbjälkar och snedtak, vilket skapar en känsla av rymd och karaktär. Köket är platsbyggt av skickliga hantverkare, med specialsnickrade luckor, hyllor och en väggfast lädersoffa som ramas in av ett stort fönsterparti med milsvid utsikt. Vita köksluckor kontrasteras av svart granit och klassiskt kakel och bakom stilrena fronter döljer sig full maskinell utrustning. Intill köket ligger ett bevarat kallskaffereri – perfekt för viner, specier eller kanske som vinterträdgård för terrassens växter.

Plats för citat som kan
ligga på två rader





Vardagsrummet är generöst i sin utformning, med plats för sittgrupp och matsalsmöbel. Ljuset flödar in från två vackra fönsterpartier mot innergården och intill murstocken finns möjlighet att installera en gaskamin för extra atmosfär. Från vardagsrummet öppnar stora skjutdörrar upp till bostadens pärla – en insynsskyddad terrass i österläge med spektakulär utsikt över Göteborgs takåsar och kyrktorn. Här njuter du av solen och utsikten, oavsett årstid. Terrassen är utrustad med trätrall, infällda spotlights, infravärme och markis – och blir ett andra vardagsrum under vår, sommar och höst.

Fortsätter vi in i bostaden kommer vi till det första av bostadens två sovrum – ett rofyllt rum med takbjälkar och plats för både säng, arbetsplats och fåtölj. Sovrummet har badrum-en-suite och är utrustat med toalett, handfat, dusch bakom vikbara glasväggar, kommod och smart förvaring med glashyllor.

Längst in i bostaden väntar det större sovrummet – ett harmoniskt rum med putsad murstock och plats för stor dubbelsäng. Här ligger en mjuk heltäckningsmatta för extra komfort och en sober färgsättning för en vilsam atmosfär. Intill finns en klädkammare med flexibel funktion – perfekt som dressing room, arbetsplats eller annan förvaring. Det andra badrummet är lika påkostat som resten av bostaden, med inbyggt badkar, tvättmaskin, kommod och stilrena val. Ett takfönster låter dagsljuset flöda in och skapar en rogivande plats för avkoppling. Varmt välkomna på visning till denna stilrena takvåning med terrass.





















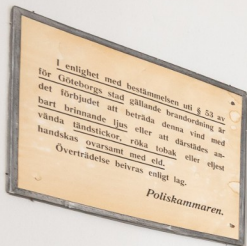
















Hvitfeldtsgatan 7C

ADRESS:	Hvitfeldtsgatan 7C 411 20 Göteborg
STORLEK:	Boarea 101,9 kvm (föreningens information Bostaden är registrerad som 4 rok i föreningens register.)
ANTAL RUM:	3 rum, varav 2 sovrum
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
PRIS/BUD:	8 500 000 kr / bud
MÅNADSAVGIFT:	6 418 kr/mån I avgiften ingår vatten, värme, IP-TV via bredbandet (baspaket) samt bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 11 000 kr/år (el: 9 000 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) Angiven driftkostnad är tagen från schablonuppgift. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	605
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,64 %, andel av årsavgift 2,6488 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	539 031 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

Fastighetsinformation

PANTSÄTTNING:	föreningen.
VÅNINGSPLAN:	Bostaden är pantsatt
HISS:	5 av 5
FÖRRÅD:	Ja
TILLTRÄDE:	Ett källarförråd om ca 12 kvm
FÖRENING:	Enligt överenskommelse
ÄKTA FÖRENING:	BRF Hvitfeldtsgatan 7 - 9
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	Ja
ANTAL LOKALER:	42
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	1
ANDRAHANDSUTHYRNING:	Nej
DELAT ÄGANDE:	Tillstånd för andrahandsuthyrning skall ansökas hos styrelsen.
PARKERING:	Personen som bor i lgh skall också äga. Hur stor del är inte av vikt. Detta ur ett säkerhetsperspektiv samt reglerna för andrahandsuthyrning kommer in om boenden ej äger något.
TV OCH BREDBAND:	Boendeparkeringstillstånd utfärdas av Göteborgs Stad.
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Alla lägenheter är försedda med bredbandsanslutning från Bahnhof.
	Gemensam tvättstuga med 3 tvättmaskiner och en torktumlare samt ett torkrum.
	Bokning görs digitalt.





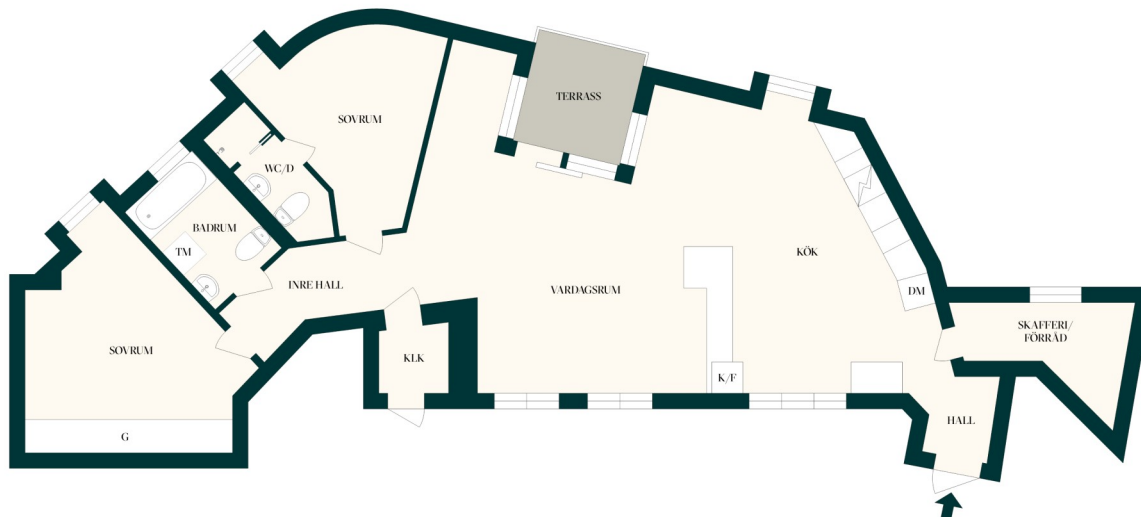




Fastighetsinformation

EKONOMISK FÖRVALTARE:	Fastum
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	592 kr
FASTIGHETSBETECKNING:	Inom Vallgraven 41:4
BYGGÅR:	1913
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
RENOVERINGAR:	

Vi genomgår nu en fönsterrenovering av samtliga lgh förutom takvåningarna. Arbete väntas pågå fram till 2027. Inga övriga större renoveringar förutom allmänna förbättringar. Spolning utförs nu under hösten 2025 av samtliga lägenheter.



Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser

HVITFELDTSGATAN 7C

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. 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

