

RESIDENCE

---

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





# Västergatan 2B

Elegant bostad från sekelskiftet där tidstroga detaljer möter modern inredning i en smakfull kombination.

3.5 RUM • 79 KVM BOAREA

# Karaktärsfull sekelskifteslägenhet med historisk elegans

I en ståtlig 1890-talsfastighet finner du denna rymliga tre-rumslägenhet, vars tidstypiska detaljer bevarats med vördnad. Här möter du mörkt plankgolv, djupa fönsternischer, vackra fotlister, takrosetter och utsökta stuckaturer som varsamt ramar in hemmet och låter sekelskiftets själ leva vidare. Lägenheten ligger insynsskyddat, och det generösa ljusinsläppet från de höga fönstren skapar en varm och inbjudande atmosfär. Den luftiga takhöjden om ca 3,40 meter förstärker känslan av rymd och elegans, och varje rum bär på en lugnande harmoni.

Redan i hallen välkomnas du av ett lugn som mjukt leder dig vidare in i bostaden. Det magnifika vardagsrummet är hemmets givna samlingspunkt - en plats för både fest och stilla stunder. Härifrån nås även den charmiga balkongen, en förlängning av rummet där du kliver ut och kan avnjuta en morgonkaffe. Intill vardagsrummet ligger hemmets bibliotek - ett rum för tankens ro, läsning, arbete eller kreativt skapande. Här förenas stillhet och karaktär i en miljö där tiden gärna får gå långsamt.

Här vävs klassiska detaljer samman med modern finess





Längre in i bostaden väntar det rogivande sovrummet, ett privat krypin med plats för både vila och förvaring, harmoniskt avskilt från den sociala delen av hemmet. Köket är generöst tilltaget och bjuder in till såväl vardagliga måltider som större sällskap. Här möts klassiska materialval och modern funktion i en balans som gör rummet till en naturlig samlingsplats oavsett tid på dagen. Det stilfulla badrummet är helkaklat och genomtänkt, utrustat med takdusch och vägghängd wc.

Detta är inte bara en lägenhet - det är ett hem som bär på en närmast poetisk atmosfär, där varje detalj berättar en historia och varje rum erbjuder en ny upplevelse. Ett hem att leva i, vårda och låta sig inspireras av.



































# Västergatan 2B

<b>ADRESS:</b>	Västergatan 2B 41123 Göteborg
<b>STORLEK:</b>	Boarea 79 kvm (säljarens information)
<b>ANTAL RUM:</b>	3.5 rum
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	5 020 kr/mån Värme, vatten. (Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 180 kr och avser bredband via Telia)
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 7 871 kr/år (el: 3 610 kr/år, försäkring: 4 261 kr/år)
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	12
<b>LÄGENHETSNR SKV:</b>	1101
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 4,79 %, andel av årsavgift 4,79 %
<b>PANTSÄTTNING:</b>	Nej
<b>VÅNINGSPLAN:</b>	2 av 4
<b>HISS:</b>	Finns i trappuppgång A, ej i trappuppgång B
<b>FÖRRÅD:</b>	Lägenheten disponerar ett källarförråd samt ett vindsförråd.
<b>RENOVERINGAR:</b>	2021 Omdragen el i hela lägenheten, samt ny elcentral. (Utfört av Älvsåkers el). - Installerade inbrottslarm (övervakningslarm och rökvarnare (Verisure) - Lät platsbygga garerober i sovrum, bokhylla, garderob och hyllor i biblioteket - Lät tapetsera garderoben i hallen (Svenskt Tenn - Elefant/Grå)

# Fastighetsinformation

- Målade om alla väggar, tak och snickerier i lägenheten, samt lät tapetsera fondvägg i sovrum (Cole&Son - Camellia CS449/02), alla väggar i biblioteket.

2020 Slipade och betsade alla trägolv (Göteborgs Golv & Ombyggnation)

<b>TILLTRÄDE:</b>	Enligt överenskommelse
<b>FÖRENING:</b>	Brf Villa Tabor
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Ja
<b>ÄGER MARKEN:</b>	Ja
<b>ANTAL BOSTADSRÄTTER:</b>	19
<b>ANTAL LOKALER:</b>	3
<b>JURIDISK PERSON TILLÅTEN:</b>	Nej
<b>ANDRAHANDSUTHYRNING:</b>	En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.
<b>DELAT ÄGANDE:</b>	Ja
<b>PARKERING:</b>	Föreningen förfogar över 7 parkeringsplatser. I dagsläget går det att skriva upp sig på väntelista. I övrigt boendeparkering inom område M.
<b>TV OCH BREDBAND:</b>	TV och bredband från Telia
<b>GEMENSAMMA UTRYMMEN:</b>	Gemensam tvättstuga belägen i källaren på







# Fastighetsinformation

Västergatan 2B. Utrustningen består av 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare samt torkrum. I föreningen finns även snickeriutrymmen, cykelparkering samt cykelförråd. Det finns även ett utrymme på vinden som har en bastu. Denna nyttjas inte idag, men kan komma att renoveras i framtiden. Det finns även ett hobbyrum på vinden med verktyg man kan låna.

**EKONOMISK FÖRVALTARE:**

Lindome redovisning AB

**ÖVERLÅTELSEAVGIFT:**

1 480 kr (betalas av köparen)

**PANTSÄTTNINGSAVGIFT:**

592 kr

**FASTIGHETSBECKNING:**

Annedal 2:1

**BYGGÅR:**

1890

**UPPVÄRMNING:**

Fjärrvärme

**VENTILATION:**

Frånluft och självdrag

**RENOVERINGAR:**

Utförda senaste 5 åren:

2023 Åtgärdat en vattenläcka i källaren.

2022 Fönster uppgång 2C har enl vår underhållsplan underhållsmåts samt till viss del renoverats. Gällande OVK så har de 2 lägenheter som fick anmärkningar 2021 nu åtgärdats och vår totala OVK är nu besiktigad och slutgodkänd. Under våren och sommaren anlidade vi en trädgårdsfirma som

har utvecklat och uppdaterat alla trädgårdsytor. Vi har fått trädet framför huset som var dött. nedtaget av kommunen. Ljusgruppen har blivit bildad under ledning av Björn Engström. Gruppens uppgift var att ta fram ett förslag på att byta ut icke tidsenlig

# Fastighetsinformation

lamparmatur på fasad samt i trapphusen. Vi har fått vibrationsmätare installerade i huset av byggarna till västlänken för att mäta hur vårt hus blir påverkat av sprängningarna. Inget resultat är ännu presenterat. Hiss och bakgårds projektet ligger fortfarande vilande pga kraftigt ökade byggkostnader. Vi avvaktar hur marknaden kommer att justeras.

2021 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts och vi har därefter bytt två st fläktar på taket som drar ut ventilation från kök och badrum för lägenheterna i uppgång B och C. Två lägenheter som

fick anmärkningar återstår att åtgärdas, därefter kommer OVK:n att var helt godkänd.

2020 Hissplanering färdigställdes och byte kommer att ske när nuvarande hiss inte längre godkänns. Fönsterrenovering och balkongrenovering på sydvästra sidan färdigställdes och planering av sydöstra sidan är klar. Målning kommer att ske våren 2021. (Läs mer i årsredovisningen år 2024 för tidigare underhåll)

## **ÖVRIGT:**

En avgiftshöjning om 5% är beslutad från och med 2026-01-01.





Med reservation för avvikelser.

# Planritning

Med reservation för avvikelser

---

VÄSTERGATAN 2B





OMRÅDE



## Planerade underhåll i föreningen:

- Hissrenovering/inbyggnad av hiss. Omfattar även renovering av fasaden vid hissen på innergården. Omdragning av elkablar samt renovering av fönster (eventuellt byte till brandsäkra glas vid hissen). Arkitekt Albin Alldén är anlitad, samt projektledare och byggnadsantikvarie. Ritningar för bygglovsansökan är påbörjade vilket också inkluderar portar/dörrar till samtliga uppgångar på gården så att föreningen i framtiden kan byta ut dessa till något mer tidstypiskt.
- Renovering av lokal 1 (hyreslokal) på hörnet av Västergatan och innergården. Då kommer även nytt utrymme i källarlokalen (tidigare lokal1) att byggas om till nya förråd till boende i B-uppgången.
- Renovering av innertaket utanför lägenhet 12 (denna lägenhet) kommer att utföras inom kort (samtidigt som renovering av lokal 1 utförs).
- Styrelsen har också påbörjat funderingar om och kring de nya kraven på sophantering som träder i kraft 2027. Det finns idag ett soprum placerat på gården och förundersökningar påvisar att detta utrymme kan räcka med enbart små förändringar för att husera alla de kärl som behövs. Ordföranden har varit i kontakt med Renova Miljö AB för att fastställa redan nu vad som gäller framöver.

Vill du veta mer  
om bostaden?

Charlotta Lenhammar

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

073-402 88 99

[charlotta.lenhammar@rc.se](mailto: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. 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 hyresvärderna 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 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 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 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. Mäklarforetaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Hem för dig som  
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



