

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



LORENSBERG

Berzeliigatan 25

I en av Göteborgs mest ståtliga fastigheter på Berzeliigatan erbjuds ett representativt boende med moderna attribut som möter tidstypisk charm, takhöjd om ca 3 meter.

Hela bostaden genomgick en omfattande totalrenovering år 2025. Fantastisk planlösning med rymligt kök bredvid vardagsrummet som har ett vackert burspråk, två stora sovrum, en tvättavdelning, en gästtoalett och ett fullutrustat badrum.

• 3 RUM, VARAV 2-3 SOVRUM • 101 KVM BOAREA •

Representativ bostad med tidstypisk karaktär

Den rymliga hallen fungerar som bostadens nav och binder samman samtliga rum på ett naturligt sätt och dessutom med goda avhängningsmöjligheter och förvaring. Det generösa vardagsrummet utmärks av det vackra burspråket som ger bostaden karaktär och ett enastående ljusinsläpp. Här finns gott om plats för både soffgrupp och matsalsmöblemang, en perfekt miljö för såväl vardag som sociala tillställningar. Intill vardagsrummet ligger köket, som är effektivt planerat med goda arbetsytor och full maskinell utrustning. Den halvöppna placeringen skapar en fin kontakt mellan rummen samtidigt som det går att stänga till om köket. Bostaden erbjuder idag två väl tilltagna sovrum i avskilt läge. Sovrummen har goda förvaringsmöjligheter i platsbyggda garderober och plats för skrivbord. Vidare finns ett stilrent och fullutrustat badrum samt en separat gäst-WC, vilket skapar både komfort och flexibilitet i vardagen. En särskild kvalitetsaspekt är den separata tvättstugan, utrustad med tvättmaskin, torktumlare och torkskåp samt arbetsyta. Här erbjuds ett boende som kombinerar historisk elegans med modern funktionalitet - en magnifik och välplanerad trerummare i ett av stadens mest eftertraktade lägen.

Ljus, rymd och elegans i ett hem
utöver det vanliga





Kuriosa kring fastigheten är att den är uppförd i jugendstil och utgör en del av Göteborgs välbevarade jugendbebyggelse längs Berzeliigatans östra sida. Stilen, som växte fram kring sekelskiftet och internationellt benämns Art Nouveau, kännetecknas av sin inspiration från naturens organiska former, mjuka linjer och dekorativa men återhållsamma fasader i ljusa kulörer. En tidstypisk elegans som än idag sätter sin prägel på kvarteret. Här möts det historiska arvet och det moderna stadslivet på bästa sätt. På Berzeliigatan bor du mitt i storstadspulsen. På Berzeliigatan har du allt du kan önska utanför porten – med närhet till Avenyns rika utbud av butiker och restauranger samt stadens kultur- och nöjesliv med bland annat Lorensbergsteatern, Stadsteatern och Konstmuseet.

































Berzeliigatan 25

ADRESS:

Berzeliigatan 25

412 53 Göteborg

STORLEK:

Boarea 101 kvm (föreningens information)

ANTAL RUM:

3 rum, varav 2-3 sovrum

(4 rum och kök enligt föreningens information,
disponeras som 3 rum och kök i dagsläget.)

UPPLÅTELSEFORM:

Bostadsrätt

MÅNADSAVGIFT:

5 131 kr/mån

I avgiften värme, vatten, digital-TV (basutbud) och
bostadsrättstillägg.

DRIFTSKOSTNADER:

ca 8 500 kr/år (el: 5 000 kr/år, försäkring: 3 000 kr/år,
övrigt: 500 kr/år)

Övrigt avser kostnad för bredband.

LÄGENHETSNR FÖRENING:

7

LÄGENHETSNR SKV:

1102

ANDELSTAL:

Andel i förening 3,88028 %, andel av årsavgift
3,87813 %

Fastighetsinformation

**BOSTADENS INDIREKTA
NETTOSKULDSÄTTNING:**

419 979 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:

Bostadsrätten är inte pantsatt

VÅNINGSPLAN:

1 av 5

HISS:

Ja

FÖRRÅD:

Lägenheten disponerar 2 källarförråd

TILLTRÄDE:

Enligt överenskommelse

FÖRENING:

Brf Berzeliigatan 25

ÄKTA FÖRENING:

Ja

ÄGER MARKEN:

Ja

ANTAL BOSTADSRÄTTER:

23

JURIDISK PERSON TILLÅTEN:

Nej

ANDRAHANDSUTHYRNING:

Endast efter godkännande från styrelsen. Föreningen har rätt att ta ut en avgift om högst 10% vid andrahandsupplåtelse.

DELAT ÄGANDE:

Ja, den boende ska äga en liten del









Fastighetsinformation

PARKERING:

I föreningen finns 10 parkeringsplatser med el-uttag. Plats kan hyras till en kostnad om ca 1 400 kr/månad. I dagsläget är det kö till platserna.

TV OCH BREDBAND:

Digital-TV och bredband via Tele2.

GEMENSAMMA UTRYMMEN:

Tvättstugan är belägen i källaren och utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum och en mangel. Det finns även cykelrum samt barnvagnsrum.

EKONOMISK FÖRVALTARE:

SBC

ÖVERLÅTELSEAVGIFT:

1 480 kr (betalas av köparen)

PANTSÄTTNINGSAVGIFT:

592 kr

FASTIGHETSBETECKNING:

Heden 29:3

BYGGÅR:

1905

FÖRVÄRVSÅR:

Förvärvade 1979

UPPVÄRMNING:

Fjärrvärme

VENTILATION:

Frånluft

RENOVERINGAR:

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2022. Inga planerade underhåll under närmaste åren. (20260408)

2025: OVK genomförd

2024 - 2025: Relining

2024: Ommålning av hiss samt renovering av trapphus.

2022 - 2023: Relining av vissa rör. Blästring och målning av yttertak samt fönsterrenovering i trapphus. Alla stammar filmades samma år.

Fastighetsinformation

2021: Byte till säkerhetsdörrar.

2020: Radonmätning utförd och godkänd u.a. Spolning av avloppsrör samt byte av expansionskärl.

2019: Byte av porttelefon och takfönster.

2018: Reparationsmålning yttertak. Lagning, polering och impregnering av golv i trapphus.

2017: Reparation av sprickor, puts, plåt, balkonger, smide. Ommålning av fasaden. Byte av vissa fönster på vindsplan.

2015: Åtgärd av pannrumsgolv samt vattenmätning.

2014: Genomgång av värmesystem, byte av termostater samt injustering. Dränering av hela fasaden mot gatan. Gatstensläggning samt installation av nya ladduttag för elbilar.

2013: Renovering av trapphusfönster.

2011: Dränering samt stensättning på innergård. Renovering av hiss.

2010: Borbehandling av pålgrund.

2009: Installation av nya elmätare. Nytt plåttak på förråd.

2007: Renovering av balkonger mot gatan.

2002: Målning av tak och fasad.

1986: Renovering av lägenheter och inredning av tre vindslägenheter.

1985: Stambyte avloppsstammar inkl. anslutning till badrum och kök.







Planritning

Med reservation för avvikelser

BERZELIIGATAN 25



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?

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 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.

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 body of water, likely a lake, with mountains visible on the horizon under a clear sky. The overall scene is peaceful and scenic.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

