



Gamla Masthugget - Fjällgatan 3I



Underbar och väldisponerad genomgångstvåa belägen högst upp i huset i charmigt landshövdingehus med många vackra originaldetaljer bevarade. Mysig balkong med eftermiddags och kvällssol mot den lummiga innergården. Smakfullt renoverat badrum och genomgående bra skick. Förråd på både vind och källare. Oerhört stabil förening med otroligt låg beläning (ca 1400 kr/kvm/bostadsyta). Magnifikt läge 200 meter från Slottskogen och en halv nedförsbacke till Linnéstaden.

Pris	3 100 000 kr Slutpris
Månadsavgift	2 827 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	39,6 m ²
Tillträdesdatum	2021-04-19
Visning	Söndag 7/2 kl. 11:30-12:30 • Välkommen att anmäla dig via vår hemsida



INTERIÖR

Antal rum	2
Kökstyp	Kök
Boarea	39,6 m ²

Allmän beskrivning av interiören

Lugnet och den genuina känslan i Gamla Masthugget är ett faktum med dess bevarade arkitektur, unika utsiktslägen, charmiga kvartersbutiker och mysiga caféer. Gamla Masthugget är ett trivsamt område för dig som vill bo lugnt och skönt, men ändå med närhet till allt som ger extra krydda åt tillvaron. Bara en kort promenad bort finner du grönska och avkoppling i omtyckta Slottsskogen, en liten backe ner från lägenheten breder populära Linnéstan ut sig och åt andra väderstrecket myllrar Majornas härliga utbud. Kardemummabullarna och surdegsbrödet hämtar ni upp på Fjällgatans torg där populära Bullen och Brödet håller till, och frukten till råsaften finns nästan intill på Lustgårdens Grönsaksbutik. Här finns även godisaffär, sushi och pizza. Här bor ni i en oerhört välmående förening som erbjuder något för alla. Njut av den gemensamma innergården med gräsmattor och murad grill, trädgårdsgrupper, prunkande rabatter, buskar, fruktträd, utomhusbelysning. Träden blommar vackert på våren och ger mycket frukt på hösten. Här finns allt man behöver för trivsel såsom gym, relaxavdelning med bastu samt en övernattningslägenhet för gästerna.

Hall

Mitt i dessa omtyckta kvarter ligger detta underbara och väldisponerade hem på tredje våningen. Trapporna leder er upp till en välkomnande och ljus hall som effektivt knyter ihop hela bostaden. Plankgolvet, som är genomgående i hela lägenheten, vittnar genast om 30-talet och den byggsjäl som fanns då. En inbyggd garderob i original tar förtjänstfullt hand om både er och era gästers ytterkläder precis till vänster.

Kök/Vardagsrum

Tack vare den smarta och öppna planlösningen upplevs bostaden betydligt större än sina dryga 40 kvadrat. Här på tredje våningen flödar ljuset från sydost in genom sprillans nya och generösa fönsterpartier vilket gör att det är ljust året runt oavsett årstid. Högt i tak (ca 270 cm), fint brädgolv, gjutjärnsradiatorer och djupa fönsternischer är några av de karaktärsskapande dragen som ramar in rummet.

Köksdelen står smart placerad längs med rummets ena långsida och erbjuder bra arbetsytor och gott om förvaring med många överskåp. Köksluckorna går i vitt vilket skapar en fin kontrast mot bänkskivan i ek. Spotlights ger ett bra och behagligt ljus. I rummet får ni plats med ett matbord för flera sittande gäster. Här rymmer ni också en rejäl soffa och tv-möbel. Vid fönstret har ni ett fritt och fint läge med utsikt mot mäktiga Nordhemsskolan och den vackra Oscar Fredrikskyrkan.

Badrum

Mycket smakfullt och stilsäkert badrum som lät totalrenoveras så sent som hösten 2017. Helkaklade vita väggar och hexagon klinker i marmor på golvet. Toalett, handfat och tre öppna hyllor från Svedbergs samt handdukstork. En smäcker glasvägg skärmar av duschhörnan.

Sovrum

Nuvarande ägare har låtit dela av sovrummet som i original mäter ca 14 kvadrat. Nu två smarta krypin om ca 7 kvadrat var som gör det optimalt för den som önskar gästrum i lägenheten, hemmakontor eller kanske bor med sitt tonårsbarn. Båda rummen rymmer



både säng, nattduksbord samt garderober. Om man önskar finns möjligheten att med enkla medel låta ta ner väggen och istället få ett väldigt stort sovrum.

Balkong

Från det inre sovrummet når ni den ljuvliga balkongen som blir en naturlig förlängning av bostaden. Här kommer solen in på eftermiddag och stannar till kvällen under årets goa månader. Fågelkvittret och grönskan från innergården gör verkligen detta till en oas och här utlovas många härliga stunder. Här finns utrymme för att ha både bord, stolar och växter. Sommartid vill man starta sin dag här med en kaffe och avsluta med ett glas vin innan.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Adress	Fjällgatan 3I, 41317 Göteborg
Lägenhetsnummer förening	60
Lägenhetsnummer adressregister	1202
Våning	3 av 3
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	2 827 kr. Inklusive Värme/Vatten/TV
Andel i förening	0,66119 %
Andel av årsavgift	0,66119 %
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Nybygget (org.nr 757200-8956)
Allmänt om föreningen	Brf Nybygget är en mycket välskött, trivsamt och populär HSB-förening som förvärvat fastigheterna Stigberget 34:6 och 34:7 år 1999 och upplåter idag 145 lägenheter. Man huserar i ett gårdskvarter med en mycket fin och lummig innergård. Här finns en stenlagd gemensam möblerad sittplats med platsbyggd grill för umgänge. Föreningen stoltserar även med bastu, gym och relaxavdelning som man kan nyttja för 50 kr/månad och det skapar stor trivsel åt medlemmarna. Som om inte detta vore nog så finns även en gästlägenhet som man kan hyra för 100:-/natt och den ligger belägen i uppgång U. Föreningen har även 25 st p-platser för uthyrning som kostar ca 500 :-/månad och det är separat kö till dessa. Även grannföreningen, Brf Masthugget, har garageplatser för uthyrning. Fastigheten uppfördes under åren 1930-1935 och föreningen tillhör en av de



äldsta HSB-föreningarna i Göteborg. Den totala arean uppgår till 6 152 kvm.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket stabil och god. De långfristiga skulderna uppgår nu till ca 8 400 000 kr vilket motsvarar endast ca 1400 kr/kvm bostadsyta, vilket får anses som extremt lågt. Snittet i Göteborg ligger på ca 6500 kr/kvm bostadsyta.

Genomförda renoveringar:

1985 byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum.

2000 målades fasaden om och taket fick nya takpannor, en omputsning och översyn av grunden genomfördes och balkonger byggdes.

2007 genomfördes en stor översyn av ventilationssystem och nya köksfläktar installerades.

2009-2010 renoverades trapphus.

2010-2011 byggdes lokaler om till fem lägenheter vilket stärkt föreningens ekonomi.

2013: installerades Bredband/TV/ och telefoni från Bredbandsbolaget. Som ett komplement till Com hem som redan finns i fastigheten.

Injustering värmesystem och ventilation samt renovering av tvättstuga samt bastun.

2014: byggdes ett nytt cykelhus och så utförde man tvätt av fasaden

2017: Byte av portar och passersystem samt asfaltering av föreningens P-platser.

Uppfräschning av gården pågår.

2020: Fasad och fönster renovering

Övrigt

Föreningen äger sin egna mark och påverkas därför inte av eventuellt höjd tomträttsavgäld. Bredband finns via Com Hem eller Bredbandsbolaget. Föreningen tillhandahåller en stor och fin tvättstuga i uppgång E med ett lättbokat och modernt bokningssystem. Tvättstugan är utrustad med 7 st tvättmaskiner, 4 st torktumlare och 3 st torkrum. Föreningens medlemmar har två städdagar per år då man bl a iordningställer innergården. Trappstäd sköts av HSB.

Brf Nybygget är ansluten till HSB Göteborg och anlitar HSB för bland annat teknisk och ekonomisk skötsel samt administrativ service. För mer information om föreningen se föreningens hemsida, www.brfnbygget.se

Antal lägenheter 145 st

BYGGNAD

Byggnadstyp	Landshövdingehus
Byggår	1935
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk (endast frånluft)
Hiss	Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

ÅÅ03950

Sida 4 av 6



Status Utförd 2020-06-01

Energiklass Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.

Energiförbrukning 166 kWh per m² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	200	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	150	Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			350

Kommentar Driftskostnaderna är uppskattade enligt schablon och kan skilja sig åt beroende på förbrukning och avtal.

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

NUVARANDE ÄGARE

Nada Markov

UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare

Göteborg den 3 februari 2021

Köpare

Göteborg den 3 februari 2021

.....
Nada Markov.....
Gustav Jönsson



KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Åke Åkerman

Partner / Reg. Fastighetsmäklare

0766-44 66 14

ake@alvhem.com