RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



HINDÅS

Bockövägen 18

Charmig sekelskiftesvilla högt belägen på generös sjötomt i väster. Sätt din prägel och skapa ett hem i en klass för sig i Hindås bästa läge.

• 8 RUM • 197 KVM BOAREA • 82 KVM BIAREA
• 4 806 KVM TOMTAREA • 12 500 KVM VATTEN

Charmig sekelskiftesvilla i sydvästläge

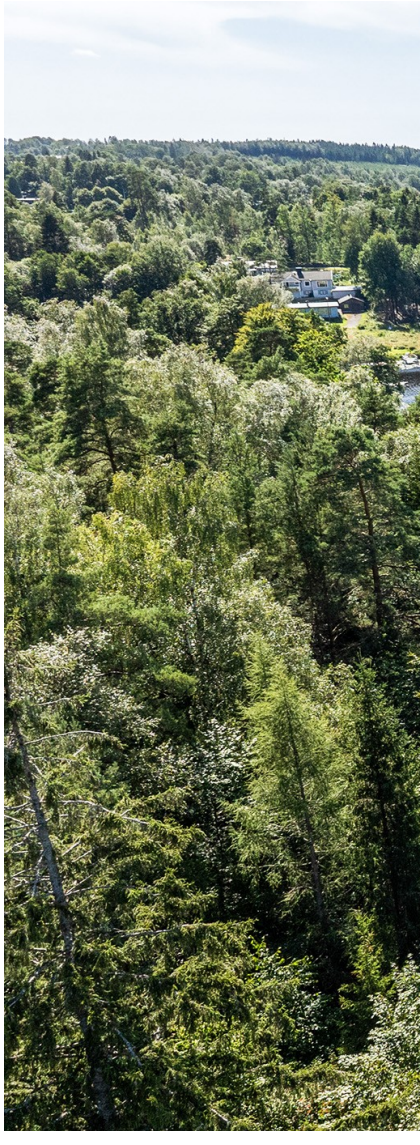
Välkommen till Åsaborg, en sekelskiftesvilla med möjlighet att sätta din prägel och skapa ett hem utöver det vanliga. Sjötomt i västerläge, belägen i Hindås mest eftertraktade område. Här förenas klassisk arkitektur och naturnära liv i kombination med service och storstad på ett sätt som sällan erbjuds. Här finns goda kommunikationer med både tåg och buss till Göteborg och internationell flygplats 15 min bort.

Tomten om drygt 4800 kvm med strandlinje och tillhörande vattenrätt långt ut i Västra Nedsjön. Här finns möjlighet att återställa brygga och båtplats och ta vara på hela sjöns kapacitet.

Sjön erbjuder fiske, sköna bad och skridskoåkning eller skidutflykter vintertid. Möjlighet finns även att förvärva angränsande fastighet Hindås 1:152.

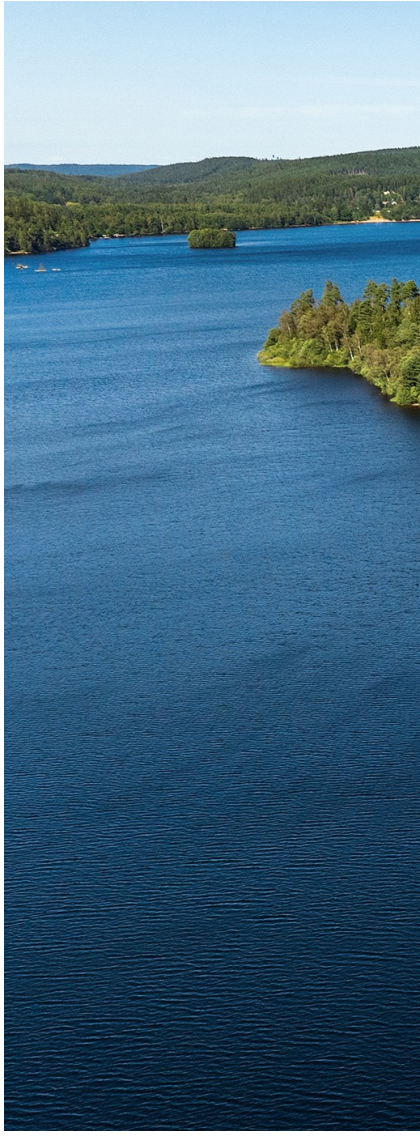
Åsaborg är inte bara ett hus, det är ett levande arv, en livsstil och ett hem för generationer. Ett sällsynt tillfälle att förverkliga drömmen om ett sjönära liv. Högt beläget på tomten reser sig villan, skyddad av högresta träd i ryggen och en vidsträckt utsikt i sydväst. Här kan man njuta av bästa solläge och sin egen privata oas.

Naturnära liv i kombination med service och storstad på ett sätt som sällan erbjuds.





Villan bär på en rik historia och förädlades under 1920-talet av konstnärinnan Agnes de Frumerie, som lät uppföra en ateljé med 4,5 meter i takhöjd. Idag en spektakulär matsal med takfönster och en härlig känsla av ljus och rymd för hela familjen att fylla. Samtliga rum i villan bjuder på nya perspektiv av omgivningen. Den lummiga trädgården och den glittrande sjön är ständigt närvarande och skapar en harmonisk inramning till vardagen. För barnfamiljer finns förskola och skolor till årskurs nio. Allt på bekvämt promenadavstånd. Hindås är en aktiv och växande ort med stark gemenskap. Nya tillskottet Hjortviken Country Club tillför en social plats för njutningsfulla middagar, festligheter och socialt umgänge året runt.



















Njuta av ljuset och den glimrande sjön från glasverandan i västerläge.



















Agnes de Frumerie

Den välkända konstnären Agnes de Frumerie har bott och verkat i Villan. Hon lät bygga ut en atelje med det stora takfönster som än idag pryder matsalen. Bilden är från Västergötlands museum. I ateljen ser man den välkända bysten av August Strindberg.



















Bockövägen 18

ADRESS:	Bockövägen 18
KOMMUN:	Härryda
TOMT:	17 306 kvm varav vatten 12 500 kvm. Enligt fastighetsregistret.
STORLEK:	Boarea 197 kvm, biarea 82 kvm. Enligt uppmätning.
ANTAL RUM:	8 rum
BYGGÅR:	1913, tillbyggt på 30-talet.
FASTIGHETSBETECKNING:	Hindås 1:77
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
TAXERINGSVÄRDE:	Samtaxerad idag med Hindås 1:81 och Hindås 1:152. 5 557 000 kr, varav byggnadsvärde 2 201 000 kr, värdeår 1929, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 200 000 kr
BYGGNADSTYP:	1½-plansvilla med källare
GRUNDLÄGGNING:	Källare
GRUNDMUR:	Natursten
STOMME:	Trä
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Träpanel
V/A:	Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp. Kommunalt vatten och avlopp (VA) installeras i området. Kostnad tillkommer för anslutning vatten och spillvatten. kostnad 301 884:- beräknat på 2026 års taxa.

Fastighetsinformation

UPPVÄRMNING:	Bergvärme
VENTILATION:	Självdrag
TV/BREDBAND:	Saknas, fiber finns i området.
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-08-21
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	85 (kWh/kvm och år)
DRIFTSKOSTNADER:	Ca 52 081 kr/år. I angiven driftkostnad ingår Hushållsel 36000 kr, försäkring 6033 kr, Vägförening 1225 kr samt Renhållning 8823 kr
FASTIGHETSAVGIFT/SKATT:	10 425 kr/år
SERVITUT:	Förmån: Avtalsservitut Utfartsväg, 14-IM2-36/80.1
GA:	Härryda Hindås GA:1 ändamål: Vägar
SERVITUT:	Avtalsservitut, förmån ändamål utfartsväg. Avtalsservitut. förmån ändamål väg.







Friskrivning

Det åligger köparen att besiktiga fastigheten och därigenom försäkra sig om fastighetens gränser och skick. Informationen i denna beskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt material.
För felaktigheter, nuvarande eller kommande, i detta material ansvaras ej. Ej heller ansvaras för händelser som ägaren eller Residence Fastighetsmäkleri ej kunnat förutse eller påverka, vilket ändrar givna förutsättningar.

Ägaren eller Residence fastighetsmäkleri förbehåller sig rätten att ändra i beskrivningen, dess omfattning eller dess förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelade. Denna beskrivning kan ej läggas till grund för talan enligt jordabalken. Fastigheten kommer säljas med en s.k. friskrivning från dolda fel enligt jordabalken.

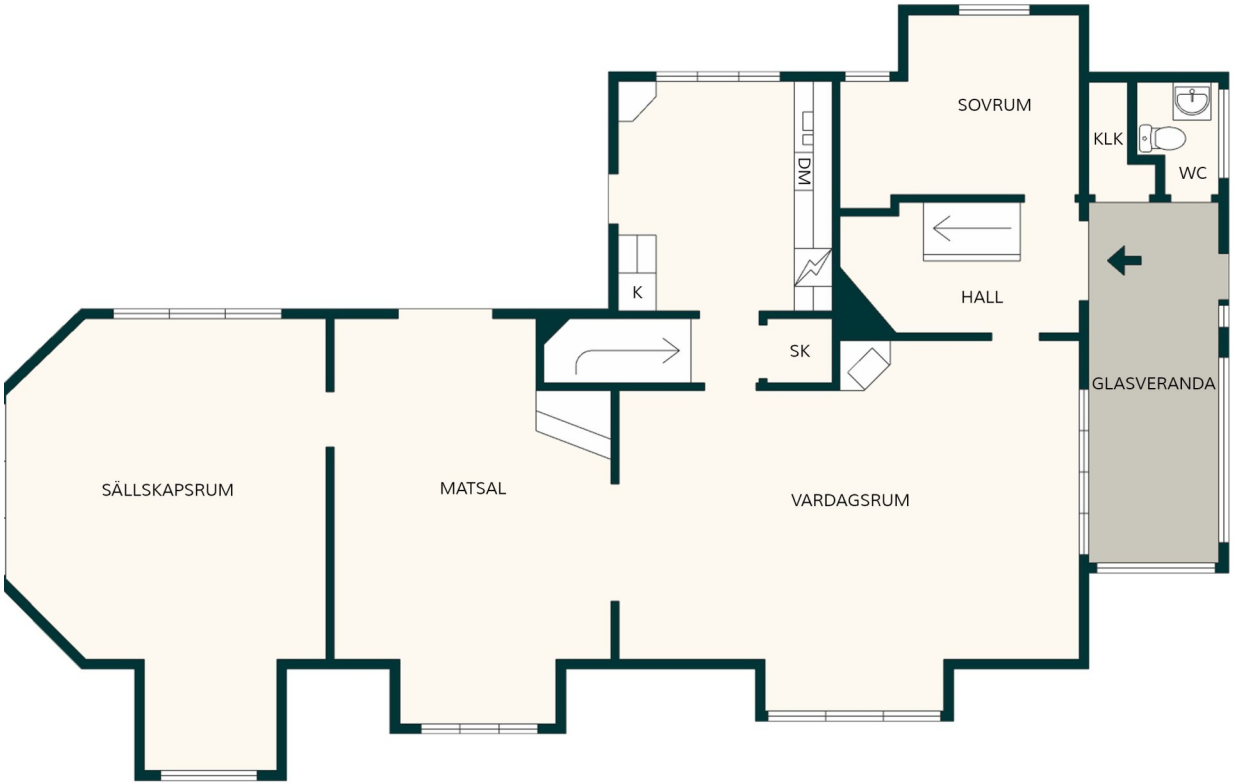


Fastighetskarta

Med reservation för avvikelser

HÄRRYDA HINDÅS 1:77

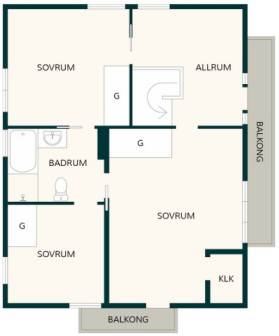
ENTRÉPLAN



Planritning

Med reservation för avvikelser

ÖVRE PLAN



KÄLLARPLAN



Planritningar

Med reservation för avvikelser



OMRÅDE

Hindås

Hindås tronar än idag som en av Göteborgarnas favorit orter, sommar som vinter. Hit for man redan från tidigt 1900-tal då flera av ortens vackra jugendbyggnader uppfördes tillsammans med flera representativa privata villor vid sjöarna. Här är sjöarna och naturen alltid nära, sommarens bästa dag blir en spontan solig vardag vid någon av de många badplatserna. Hjortviken Country club hade premiär 2025 och lockar besökare från hela landet. Vilket skapat möjligheten att njuta av en god bit mat, cocktails och en pulserande miljö mitt i natursköna Hindås.

Vill du veta mer om bostaden?

William Wirtberg
REG. FASTIGHETSMÄKLARE
070-617 51 72
william.wirtberg@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 fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att ha 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.

ACCEPTERAT PRIS, 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 brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Residence Christie's Real Estate. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) 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 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 eftersom säljaren har en intention att sälja den. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, 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 har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. 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 redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren eller annan tiigänglig information. Uppgiften kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Varken den enskilde mäklare som ansvarar för förmedlingen av bostaden, eller Residence Christie's Real Estate, genomför någon uppmätning av boarean och garanterar därför inte att uppgiften stämmer. Köparen uppmanas att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

KOMMUNAL AVGIFT

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar under innevarande kalenderår då fastigheten ägs av köparen. Detta sker på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2% av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration ska visas upp för spekulanter och överlämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK - UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långtgående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d.v.s. sådana fel i fastigheten som köparen inte kunnat upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med Jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av Jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten överhuvudtaget är i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen ska dock inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha ”förväntat sig” med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. De flesta köpare väljer dock att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattningen beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas

besiktningsklausul och är numera vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då beaktar att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om saken. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som Jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

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.


Hem för dig som
förväntar dig mer
RESIDENCE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE