

RESIDENCE

---

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





HOVÅS

# Golfbanevägen 32

Magnifik villa med tilltalande planlösning, terrass och balkong i söder. Ett drömboende för dig som vill ha nära till hav, golf och andra bekvämligheter!

5 RUM, VARAV 3-4 SOVRUM • 224 KVM BOAREA •  
32 KVM BIAREA • 1 164 KVM TOMTAREA •  
PRIS: KONTAKTA MÄKLAREN

# Exklusiv och välbyggd Villa Nordic med utsikt över 18:e hålet

Generöst tilltagen familjevilla optimalt belägen intill Hovås anrika golfbana med gångavstånd till såväl Hovås kallbadhus som skolor, idrottsplats och kommunikationer. Givetvis finns ett varmgarage med plats för två bilar med direktaccess in i villan. Den väl tilltagna takhöjden och villans panoramafönster skapar tillsammans med spatiösa ytor och spännande vinklar en trivsamt miljö med rymlig känsla och där gränsen mellan ute och inne suddas ut. Ett drömboende för dig som vill ha nära till hav, golf och andra bekvämligheter och som prioriterar en social såväl som funktionell planlösning och älskar att hålla stora kalas.

Villan har en välkomnande entré där ni direkt tar er vidare via vackra pardörrar och når de generösa sällskapsytorna med direkt utgång från både kök och vardagsrum till den stora terrassen med den helt insynsskyddade prunkande trädgården med vacker stenläggning och plan gräsmatta. Vardagsrummet inramas utav stora fönsterpartier och ett vackert burspråk där ljuset flödar in från tre väderstreck och som ger en flytande gräns mellan ute- och inomhusmiljön. Villan är en exklusiv Villa Nordic uppförd 2004 och mycket välbyggd med gedigna materialval, hög komfort såsom genomgående vattenburen golvvärme på båda planen, luftkonditionering och uppvärmt dubbelgarage, FX-system och 3-glasfönster.

I anslutning till vardagsrummet når man köket som har kvalitativ inredning från

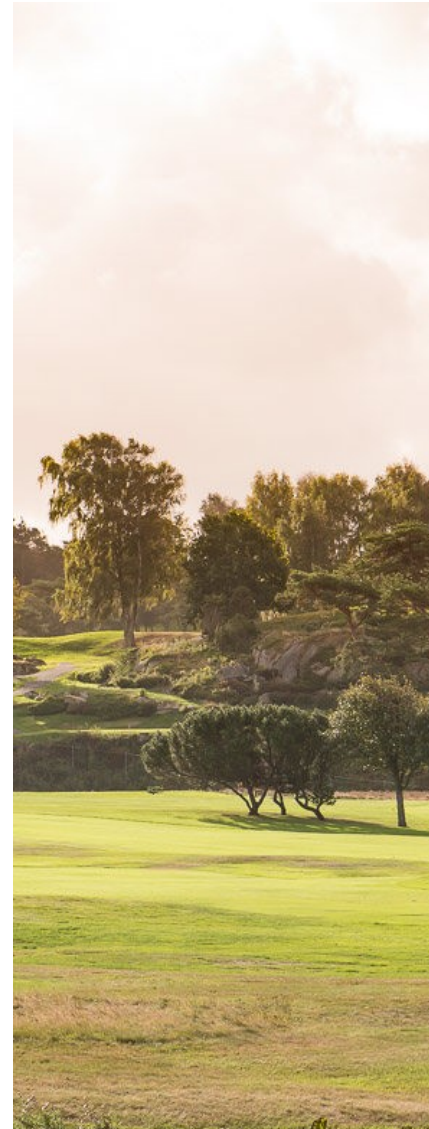
Magnifik villa med tilltalande planlösning





SieMatic och generösa arbetsytor i vacker granit. Kök och sällskapsdel ligger i fil och villan har en privat sovrumssvit med två sovrum och privat badrum på entréplan. Från hallen når ni övre plan via trappan som är i massivt trä. Här möts man av två gedigna sovrum med tillhörande badrum. Övre plan kan disponeras antingen som ungdomsavdelning med ett eget allrum alternativt med ett magnifikt master bedroom med utgång till solig privat terrass i söderläge.

Exteriört möts man av en stenbelagd uppfart med uppställningsplats för flera fordon. Trädgården som är insynsskyddad är som en grönskande oas med blommande hortensior, rosenbuskar, lavendel och en stor inbjudande terrass i italiensk sandsten. Här bor man i en fantastisk naturmiljö med närhet till skola, förskola, kommunikationer, småbåtshamn och bad. Varmt välkommen!



























# Terrass och balkong i söder

GÖLFBANEVÄGEN 32





# Golfbanevägen 32

<b>ADRESS:</b>	Golfbanevägen 32
<b>KOMMUN:</b>	Göteborg
<b>PRIS:</b>	På förfrågan
<b>TOMT:</b>	1 164 kvm
<b>STORLEK:</b>	Boarea 224 kvm, biarea 32 kvm (taxeringsinformation)
<b>ANTAL RUM:</b>	5 rum, varav 3-4 sovrum
<b>BYGGÅR:</b>	2004
<b>FASTIGHETSBETECKNING:</b>	Hovås 3:127
<b>TAXERINGSVÄRDE:</b>	9 634 000 kr, varav byggnadsvärde 4 676 000 kr, värdeår 2004, taxeringsår 2021
<b>TAXERINGSKOD:</b>	220, Småhusenhet, bebyggd
<b>PANTBREV:</b>	Totalt 5 000 000 kr
<b>BYGGNADSTYP:</b>	1½-plansvilla med dubbelgarage
<b>GRUNDLÄGGNING:</b>	Betongplatta
<b>STOMME:</b>	Trä
<b>BJÄLKLAG:</b>	Trä
<b>FASAD:</b>	Puts
<b>FÖNSTER:</b>	3-glas
<b>YTERTAK:</b>	Bandtäckt plåttak
<b>UTV. PLÅTARBETEN:</b>	Plåt
<b>V/A:</b>	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Jordvärme (vattenburen golvvärme på båda plan)
<b>VENTILATION:</b>	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FX)
<b>ENERGIDEKLARATION:</b>	Utförd 2023-02-15

# Fastighetsinformation

<b>ENERGIKLASS:</b>	C
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 31 556 kr/år (uppvärmning: 16 106 kr/år, va: 2 650 kr/år, renhållning: 1 900 kr/år, försäkring: 10 900 kr/år)
<b>FASTIGHETSAVGIFT/SKATT:</b>	9 525 kr/år
<b>SERVITUT:</b>	Gemensamhetsanläggning: Göteborg Askim GA:25 ändamål: Vägar, Samfällighet: Göteborg Hovås S:28, Samfällighet: Göteborg Hovås S:30, Samfällighet: Göteborg Hovås S:4, Samfällighet: Göteborg Hovås S:41, Samfällighet: Göteborg Hovås S:42, Samfällighet: Göteborg Hovås S:43, Samfällighet: Göteborg Hovås S:44, Samfällighet: Göteborg Hovås S:45, Samfällighet: Göteborg Hovås S:46, Göteborg
<b>GA:</b>	Askim GA:25
<b>PARKERING:</b>	Uppfart med plats för flera fordon
<b>ÖVRIGA BYGGNADER:</b>	Dubbelgarage med vattenburen golvvärme, rostfritt plåttak och elektriska garageportar
<b>TILLTRÄDE:</b>	Enligt överenskommelse





### ENTRÉPLAN



Med reservation för avvikelser.

### ÖVRE PLAN



Med reservation för avvikelser.

# Planritningar

Med reservation för avvikelser

GOLFBANEVÄGEN 32



# Fastighetskarta

Med reservation för avvikelser

GOLFBANEVÄGEN 32

Vill du veta mer  
om bostaden?

Linda Bundsen

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

073-347 63 14

[linda.bundsen@rc.se](mailto:linda.bundsen@rc.se)



# Allmän och viktig information

Residence Christie's 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.

## MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. 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 i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Residence Christie's 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. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefon-

nummer 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 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 gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har intention att sälja. 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 boendekostnads kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta. PLANRITNING Planritningen är ej skalenlig. Avvikelse kan förekomma. BOAREA Uppgiften om boarean kommer från säljaren. 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 bostaden eller Residence Christie's 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.

### **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 köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

### **PANTBREV OCH LAGFART**

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpe-

skillingen plus en expeditonsavgift om 825 kr. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2% av pantbrevets belopp plus en expeditonsavgift om 375 kr. Båda avgifterna 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 skall visas upp för spekulanter och överlämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillräde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

### **KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UT GÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN**

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 långt gående 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, dvs sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felet 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 och skick.

## **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 uppmärksamats 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 objekts beskrivningen 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, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), röt-skador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. 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. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Det samma 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 omfattning en 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 under tecknas 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

besiktningssklausul och är numer 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 tänker på 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 detta. 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, var för 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 personuppgiftspolitik. Läs mer på <https://www.rc.se/integritetspolicy/> Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's 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 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 bo-städer. Mäklarforetaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.



