

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ÖRGRYTE

Valåsgatan 8

En ståtlig villa från 1929, där tidstypisk charm möter ljusa rum, vindsvåning och balkonger och grönskande trädgård. Här samsas elegans och familjevänlighet med närhet till park, skola och Delsjöns natur.

10 RUM, VARAV 5 SOVRUM • 270 KVM BOAREA
95 KVM BIAREA • 462 KVM TOMTAREA

Tidstypisk elegans intill Överåsparken

På en av Örgrytes mest eftertraktade adresser, med Överåsparken som granne och Böskolan runt hörnet, reser sig denna ståtliga villa från 1929. Här möter tidlös arkitektur och klassiska proportioner moderna familjedrömmar. Den vackra träfasaden, de generösa fönsterpartierna och de välbevarade originaldetaljerna, som spegeldörrar och profilerade lister vilket skapar en elegant helhet som är svår att motstå. Att huset endast haft två ägare genom åren vittnar om den omsorg och respekt med vilken det har förvaltats.

Entréplanet bjuder in med en stämningsfull planlösning där bibliotek, sällskapsrum och matsal ligger i fil och öppnar upp för både vardagsliv och festliga tillställningar. Här finns även ett badrum med separat wc. I anslutning ligger köket, hemmets självklara samlingspunkt med plats för både vardagens måltider och familjens små stunder i husets forna jungfrukammare.

På övre plan väntar fyra rymliga sovrum, varav ett med balkong mot grönskan, samt ett badrum med både dusch och badkar. En trappa upp öppnar vinden upp för nya dimensioner - här har man nyligen skapat ett allrum med vackert gavelfönster, liksom ett pampigt gavelrum där det unika halvmånefönstret ger ljus, karaktär och utsikt mot kyrkan. Här finns också möjlighet att fortsätta med bygget av ytterligare ett badrum.

Ett hem med själ, karaktär
och framtida möjligheter





Källarplanet rymmer de praktiska ytorna - tvättstuga, förvaring, plats för hobbyverksamhet och dessutom garage.

Att bo här är att förena det bästa av två världar. Den gröna oasen i Överåsparken ligger alldeles intill, Delsjöns naturreservat med löpspår, bad och vandringsleder nås enkelt med cykel, och samtidigt tar du dig till centrala Göteborg på bara några minuter.

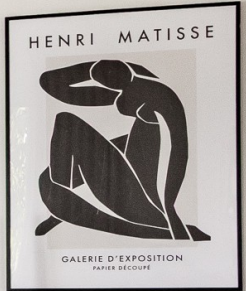
Detta är ett hem med själ, karaktär och framtida möjligheter - en villa som rymmer tio rum, och som bär på historien samtidigt som den väntar på nästa kapitel.







PICASSO
MUSÉE D'ORSAY
MUSEUM OF MODERN ARTS
PARIS

































Valåsgatan 8

ADRESS:	Valåsgatan 8
KOMMUN:	Göteborg
TOMT:	462 kvm
STORLEK:	Boarea 270 kvm, biarea 95 kvm (Enligt mätbevis)
ANTAL RUM:	10 rum, varav 5 sovrum
BYGGÅR:	1929
FASTIGHETSBECKNING:	Bö 73:15
TAXERINGSVÄRDE:	8 470 000 kr, varav byggnadsvärde 3 470 000 kr, värdeår 1929, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 9 052 000 kr
BYGGNADSTYP:	2-plansvilla med källare och inredd vind
STOMME:	Trä/betong
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Trä
FÖNSTER:	3-glas isoler, 2-glas kopplade
YTERTAK:	Tegelpannor, plåt
V/A:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX (mekanisk från och tilluft med återvinning)
TV/BREDBAND:	Fiber
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2025-09-11
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	79 (kWh/kvm och år)

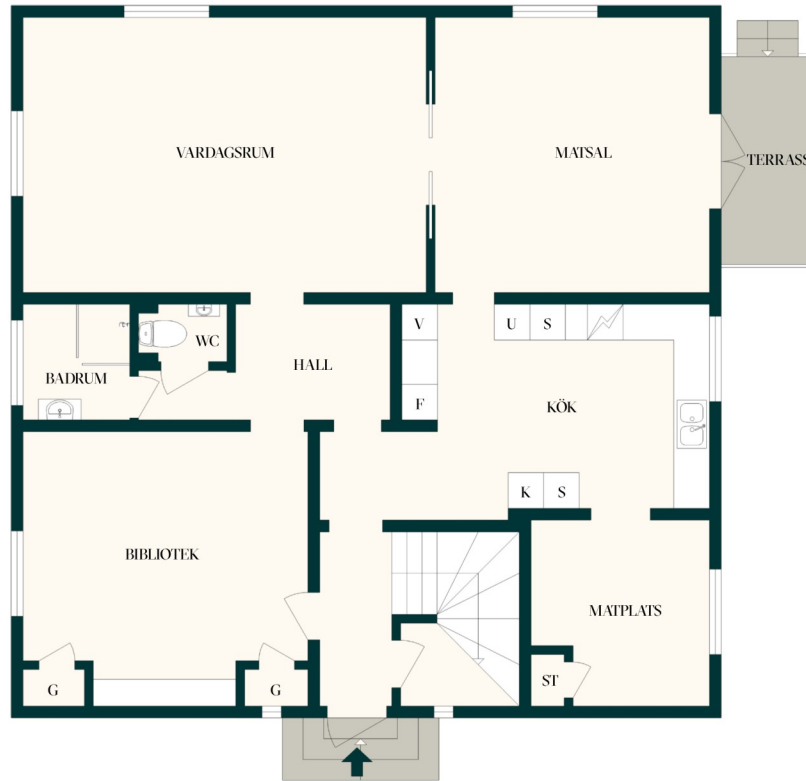
Fastighetsinformation

DRIFTSKOSTNADER:	ca 84 723 kr/år (uppvärmning: 40 926 kr/år, el: 14 797 kr/år, va: 11 800 kr/år, renhållning: 2 700 kr/år, försäkring: 14 500 kr/år)
FASTIGHETSAVGIFT/SKATT:	10 074 kr/år
PARKERING:	2 parkeringar och garage, el-laddare finns
RENOVERINGAR:	Löpande underhåll har utförts kontinuerligt 1995 - Huset byggdes om till enfamiljshus och balkong renoverades 2000 - Fasad återställd till ursprungligt utseende 2005 - Delar av vind inreddes 2007 - Badrum på entréplan renoverades 2012 - Fjärrvärmens installerades 2017/2025 - Tidigare skorsten har demonterats och nytt rör till köksfläkt monterades (imkanal) 2021 - Badrum på övre plan renoverades, garageport och altandörr på övre plan byttes ut, fasader renoverades och målades om 2019/2025 - Det mekaniska till/frånluftssystemet med återvinning installerades 2025 - Inredning av resterande vind utfördes 2025 - förberett för badrum på vindsplan 2025 - nytt avlopp i källaren
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





ENTRÉPLAN

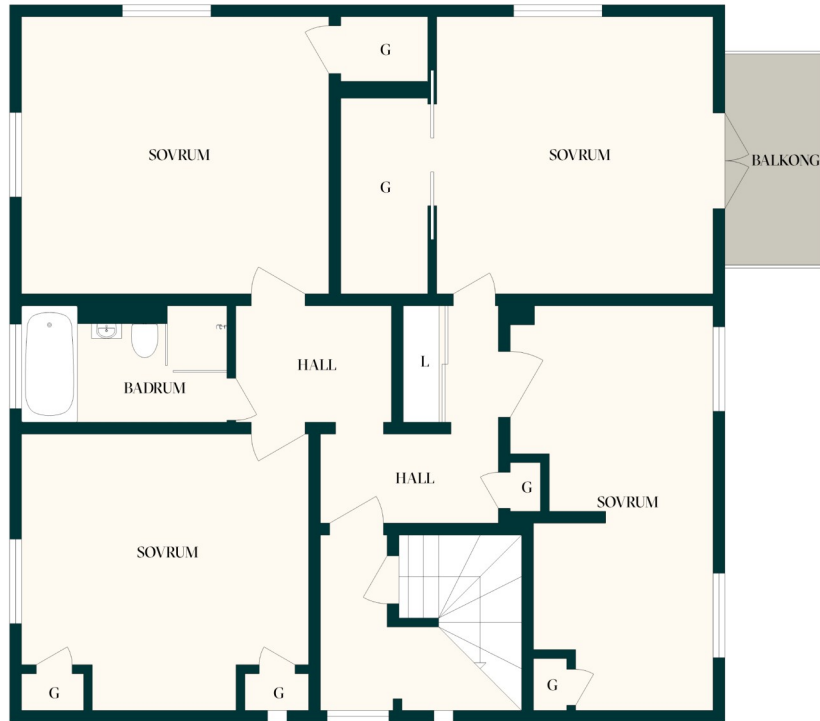


Planritning

Med reservation för avvikelser

VALÅSGATAN 8

ÖVRE PLAN

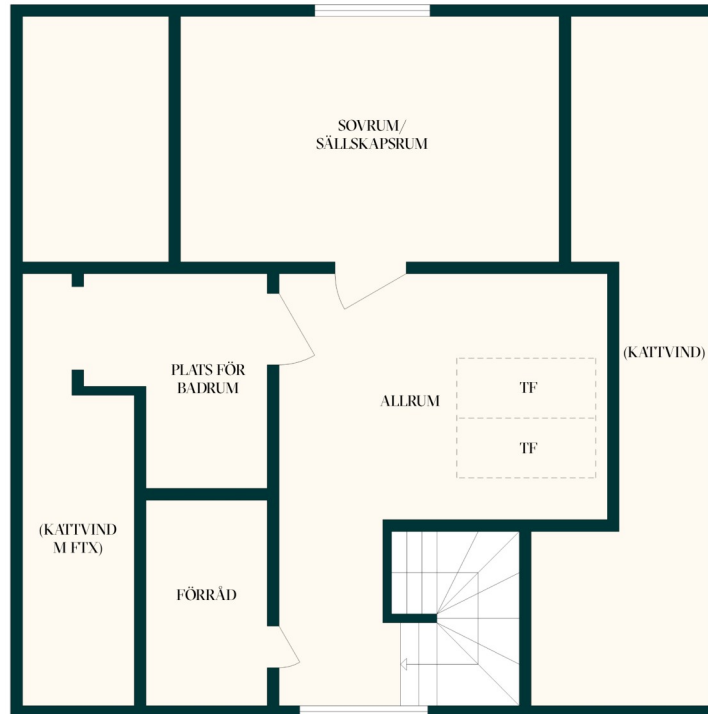


Planritning

Med reservation för avvikelser

VALÅSGATAN 8

VINDSPLAN

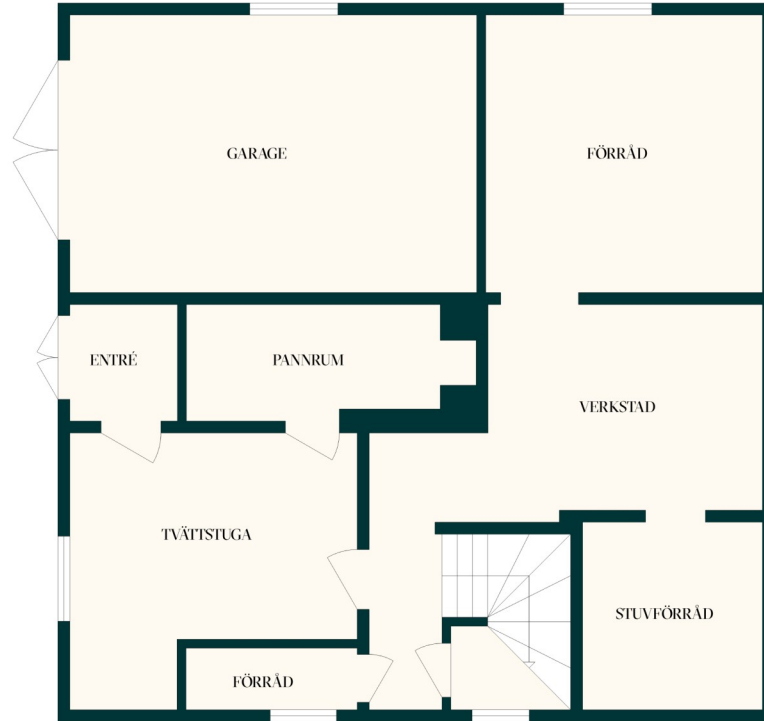


Planritning

Med reservation för avvikelser

VALÅSGATAN 8

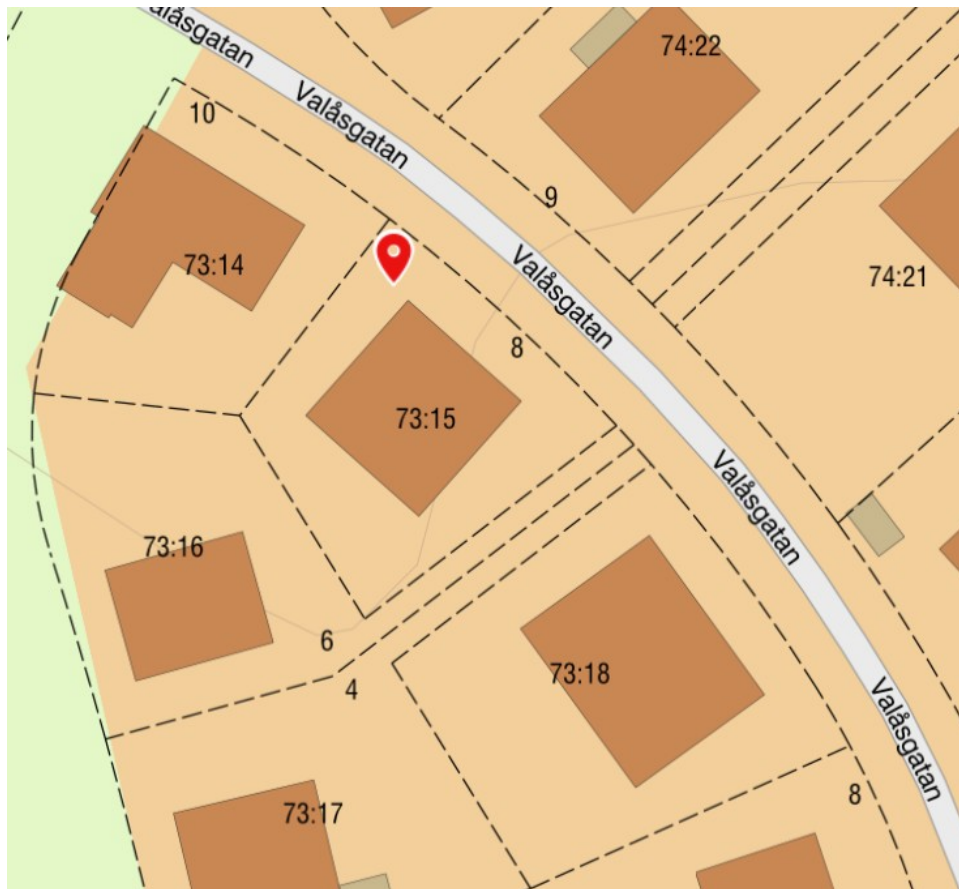
KÄLLARPLAN



Planritning

Med reservation för avvikelser

VALÄSGATAN 8



Fastighetskarta

Med reservation för avvikelser

VALÅSGATAN 8



OMRÅDE

Örgryte

Örgryte är en av Göteborgs mest eftertraktade och historiskt präglade stadsdelar, belägen strax öster om innerstaden. Området utmärker sig genom sina lummiga villakvarter, charmiga sekelskifteshus och en påtaglig småstadskänsla ? trots det centrala läget. Många barnfamiljer väljer att bosätta sig här tack vare den trygga miljön, närheten till naturen och den goda tillgången till skolor och kommunikationer. Delsjöområdets skogar och sjöar ligger på bekvämt gångavstånd, vilket gör det lätt att kombinera stadsliv med friluftsliv.

Vill du veta mer
om bostaden?

Marie Lulek

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

070-978 22 02

marie.lulek@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.

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 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, 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 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 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 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 eller annan tillgänglig 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, 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 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, 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 återropa 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 personuppgiftspolicy. 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 bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

