RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



KUNGSBACKA

Kålgårdsvägen 36

Imponerande villa privat belägen på landsbygden mellan Varberg och Göteborg. Med sina generösa ytor är den perfekt för såväl den stora familjen som för tillställningar med många gäster. Dessutom finns det utrymme att kombinera bostad och verksamhet.

AREAL: 6,5 HA
TOTALYTA 1 137 KVM, 17 RUM

Storslagen villa i Privat läge

Rofyllt belägen på den vackra Halländska landsbygden finner du denna unika möjlighet att förvärva ett hem som verkligen sticker ut. En asfalterad väg leder dig genom en allé kantad av ståtliga lindar och belysta lyktstolpar, fram till en generös gårdsplan, även den praktiskt asfalterad. Imponerande stenläggningar och en två kilometer lång häck ramar in tomten, där stora, öppna gräsytor breder ut sig. Byggnaderna på tomten binds samman exteriört genom smakfulla stenläggningar, medan huvudbyggnaden och gårdsbyggnaden också är sammankopplade via en underjordisk passage.

Huvudbyggnaden ger rum för den stora familjen och bjuder samtidigt in till fest och tillställningar. Generöst tilltaget med sociala ytor, alla med stora fönsterpartier som skänker ljus och en ogenerad vy över det omgivande landskapet. Från ett vardagsrum med en värmande öppen spis och intill ett lantligt kök, allt med goda siktlinjer genom de mycket sociala delarna och terrassen. I vardera sida sträcker sig flyglarna ut om terrassen och via öppningsbara fönsterpartier skapas en naturlig övergång mellan ute och inne. Här kan vänner och familj mingla och umgås, nedanför breder gräsmattan ut sig och bjuder in till lek och spring. Flyglarna rymmer var för sig en generös matsal och vardagsrum, allt med tak som reser sig till nock och fönster i flera väderstreck som skapar en känsla av ljus och rymd.

En parkmiljö skapats med gångar, belysning och sittplatser som inbjuder till avkoppling.





En trappa ner finns möjlighet att förtrollas in i filmens värld där vi finner en fullutrustad biosalong med tolv platser. På samma våningsplan finns också ett rum idealiskt för att förvara vin och dryck, med utrymme för sittplatser för att avnjuta dryckerna till tonerna av din favoritmusik från det inbyggda högtalarsystemet. Via den underjordiska passagen når du poolen och gårdsbyggnaden, där ytterligare bekvämligheter väntar.

Gårdsbyggnaden rymmer en pool-del med en fem gånger elva meter stor pool och omges av generösa ytor för solbäddar och loungemöbler. Stora fönsterpartier och vackert välvda fönster längs både väggar och tak fyller rummet med naturligt ljus. En del rymmer även badrum och ett kök med kylar, kaffemaskin och spis, allt för högsta möjliga komfort. Längs poolens kortsida finns även utrymme för gymutrustning för den som vill träna bekvämt i sitt eget hem. En trappa upp finner vi en komplett bostad, inrett med kök, badrum och vardagsrum samt fem sovrum och tio sängplatser. Perfekt för att välkomna gäster eller som en separat bostad för längre vistelser.

En tredje byggnad fungerar som garage och har även ett loft för ytterligare förvaring. I byggnaderna hittar vi även flera teknikrum som inrymmer värmepumpar, oljepannor, ljudsystem, fiber, ventilationssystem samt ett elverk som kan försörja hela fastigheten.

Byggnadernas utformning skapar redan idag oändliga möjligheter att driva verksamhet. Maskinhallen och den generösa uppfarten lämpar sig utmärkt för logistik och lagerhållning för den som handlar med varor eller driver någon form av tillverkning. Gästbostaden kan enkelt inredas för kontorsplatser och kundmottagning, även garaget lämpar sig utmärkt för butikslokal eller showroom.













Privat beläget vid änden av lindallén.

KÅLGÅRDSVÄGEN 36





En storslagen entré













Ett lantligt kök allt med goda siktlinjer genom de mycket sociala delarna och terrassen. I vardera sida sträcker sig flyglarna ut om terrassen och via öppningsbara fönsterpartier skapas en naturlig övergång mellan ute och inne.























Källarplan

En del av boningshuset har källare inredd med förvaring, teknikrum samt komplett biosalong för 12 personer. Vidare nås gången mellan boningshus och poolhuset.





















Kålgårdsvägen 36

ADRESS:	Kålgårdsvägen 36
KOMMUN:	Kungsbacka
OMRÅDE:	Frillesås - Stuv
AREAL:	6,587 ha
FASTIGHETSBETECKNING:	Stuv 1:23, Stuv 1:33, Stuv 1:24
TAXERINGSVÄRDE:	Totalt: 12 371 000 kr
	Stuv 1:23
	Betesmark 61 tkr
	Ekonomibyggnad 250 tkr
	Skogsimpediment 13 tkr
	Småhusbyggnad 9 154 tkr
	Småhusmark 990 tkr
	Stuv 1:33
	Småhusmark 542 tkr
	Stuv 1:24
	Småhusmark 785 tkr
	Småhusbyggnad 576 tkr
TAXERINGSKOD:	120, 220 samt 210.
PANTBREV:	Totalt 10 880 000 kr
	Stuv 1:23 10 280 000 kr
	Stuv 1:24 600 000 kr
V/A:	Kommunalt vatten och avlopp via förening.
TV/BREDBAND:	Fiber via Frillesås Östra fiberförening.











Bostadsbyggnad

DRIFTSKOSTNADER:	199 449 kr per år. I angiven driftkostnad igår elförbrukning om 56 383 kr, nätavgift ca 67 593 kr, försäkring 27 269 kr, VA 5 350 kr, renhållning 3 990 kr, snöröjning ca 6 000 kr, sotning 2 593 kr, 1500 liter brännolja 17 448 kr, elverks-service 4 500 kr, brännarservice 3 763 kr samt fiber 4 560 kr. Baserat på säljarens uppgifter för 2025.
SAMFÄLLIGHET:	Kungsbacka Frillesås Prästgård S:4
SERVITUT:	Förmåner -Officialservitut Väg, 1384-84/136.5 Laster: -Avtalsservitut Kraftledning, 13-IM2-72/10019.1 - Avtalsservitut Kraftledning, 13-IM2-75/1570B.1 - Ledningsrätt Gas, 1384-87/138.1 -Ledningsrätt Starkström, 1384-86/20.1
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
BYGGNADSTYP:	1 och 1/2 plansvilla med källare.
BYGGÅR:	Huvudbyggnad byggd 1929, utbyggd 2012. Maskinhall och poolhus byggt 2013-2015. Garage med ovanliggande gästhus byggt 1994.
STORLEK:	756 kvm, biarea 381 kvm. Faktiskt uppmättning. Mätregler: SS 21054:2020
ANTAL RUM:	11 Rum o kök. Totalt 17 rum inkluderar poolrum, bio och fyra gästrum utan fönster.

Bostadsbyggnad

GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund, källare och platta på mark.
STOMME:	Trä
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Trä samt fasadsten på poolhus.
FÖNSTER:	3-glas
YTTERTAK:	Betongpannor
UPPVÄRMNING:	Olja och luft/vattenvärmepumpar
VENTILATION:	Självdrag i huvudbyggnad. Mekanisk ventilation i pool del, maskinhall och gästlägenheten. 2020 Stora badrummet på entréplan renoverades 20
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
ENERGIDEKLARTATION:	Huvudbyggnad: Energiklass E, 158 kWh/kvm. Gästlägenhet: Energiklass D, 92 kWh/kvm. Gästhus: Saknas
FÖRSÄKRINGSBOLAG:	Länsförsäkringar
PLANBESTÄMMELSER:	Detaljplan saknas, datum för kontroll 2024-07-31.
INVENTARIER:	Bostaden säljs möblerad samt med en mängd inventarier.



Gästhus

Beläget på en egen fastighet, Stuv 1:24 finns en bostad. Privat beläget, avskilt från huvudbyggnaden. Öppen planlösning med kök och vardagsrum. Generös altan i västerläge.
ca 42kvm boarea och 23 kvm bi area. 2 rok. varav 1 sovrum.
Helrenoverades ca 2016.
Direktverkande el, kommunalt VA via förening





Maskinhall om nio gånger elva meter
och en takhöjd strax över fyra meter.







Renovering

2020 Badrummen på entréplan renoverades.

2012-2015 Gjordes stora tillbyggnaer.

Två huskroppar byggdes till på vardera sida om bostadshuset och taken lades om. Alla sociala ytor på entréplan renoverades.

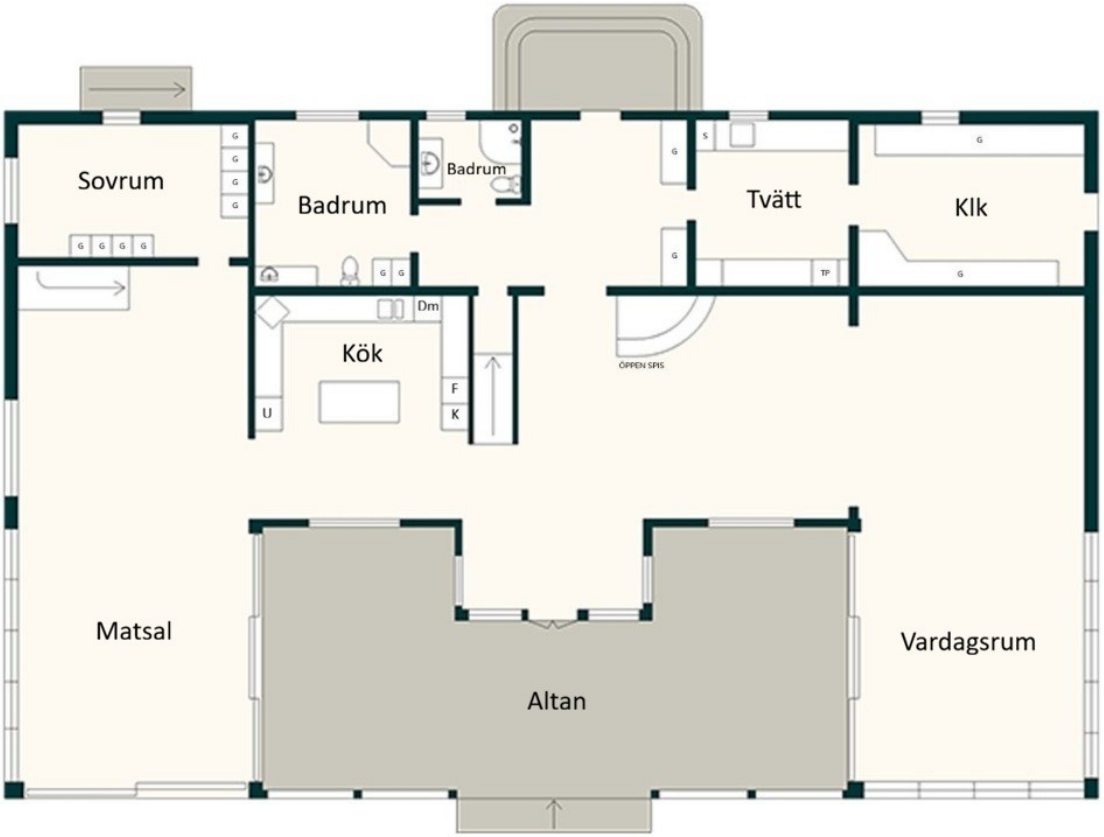
Poolhuset uppfördes tillsammans med två garage, dubbelgaraget och maskinhallen.

Dessutom byggdes källaren om och en underjordisk gång som sammanbinder bostadshuset med poolhuset byggdes.

Utomhus: Lagt sten, skiffer och gjort murar, lagt klinker på uteplatsen, lagt värme i marken mellan entrétrappan och garaget, byggt trappor och avsatser upp till skogen, asfalterat, gjort om bron, satt upp lyktor och planterat träd i allén och skogen.

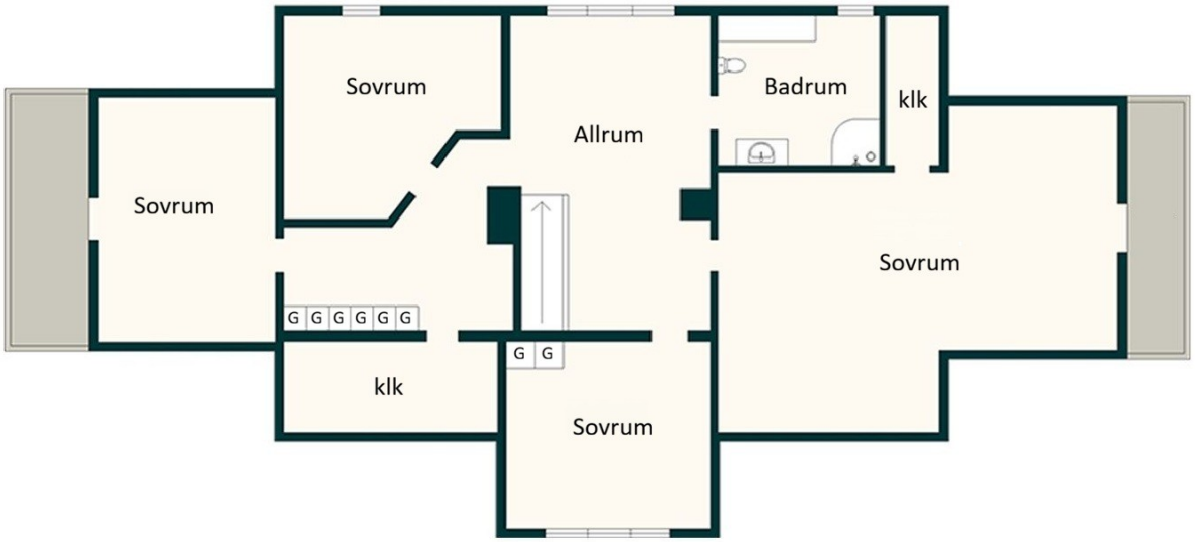
2012 Bytt underlagspappen på yttertaket

2011 Det mindre badrummet på entréplan renoverades



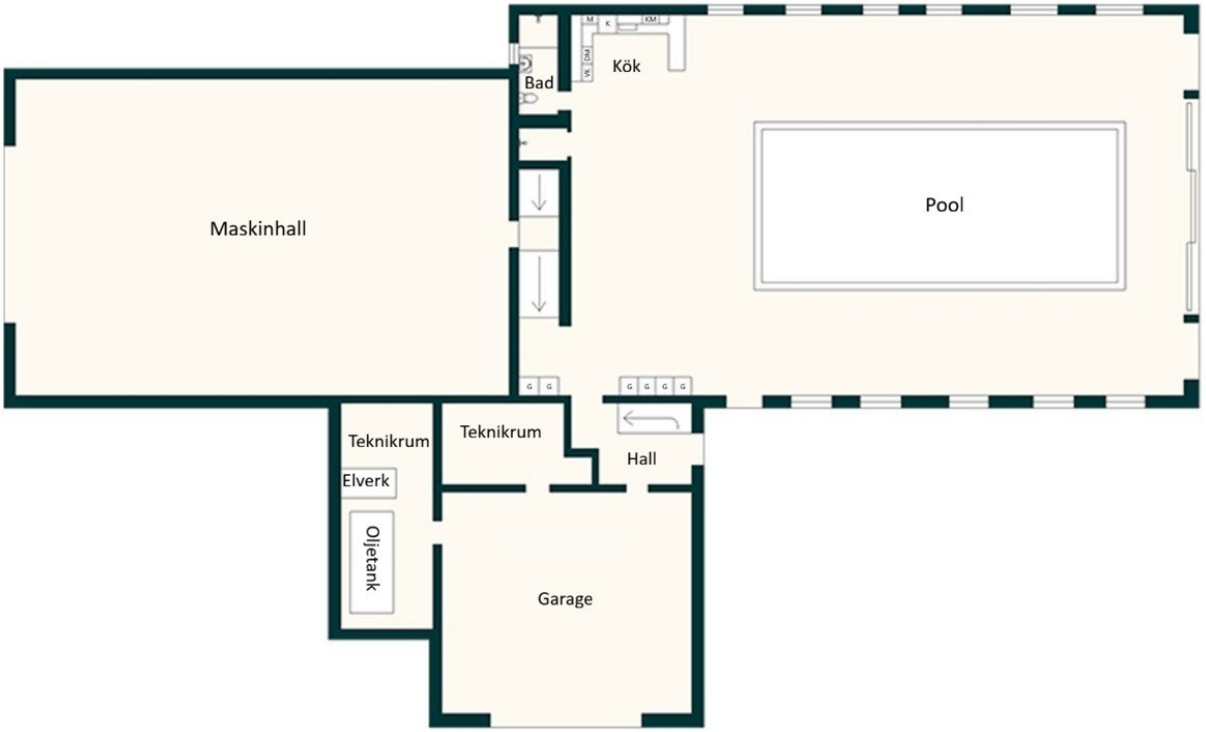
Huvudbyggnad - Första plan

Med reservation för avvikelser



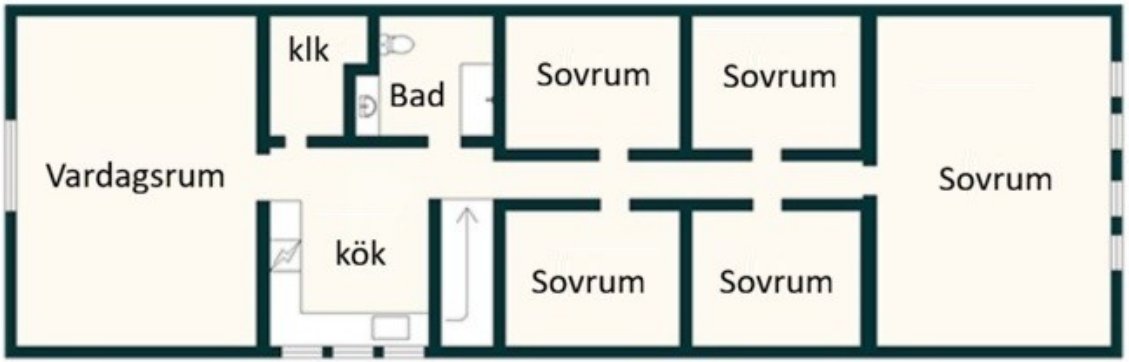
Huvudbyggnad - Andra plan

Med reservation för avvikelser



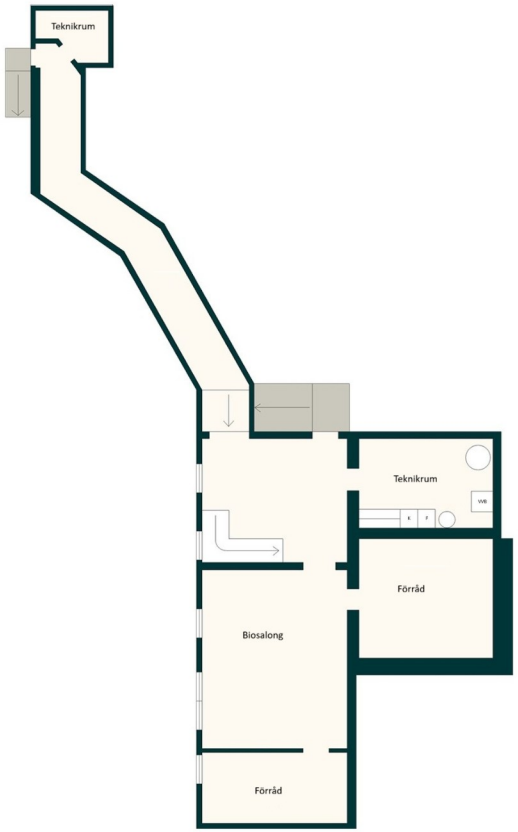
Komplementbyggnad - första plan

Med reservation för avvikelser



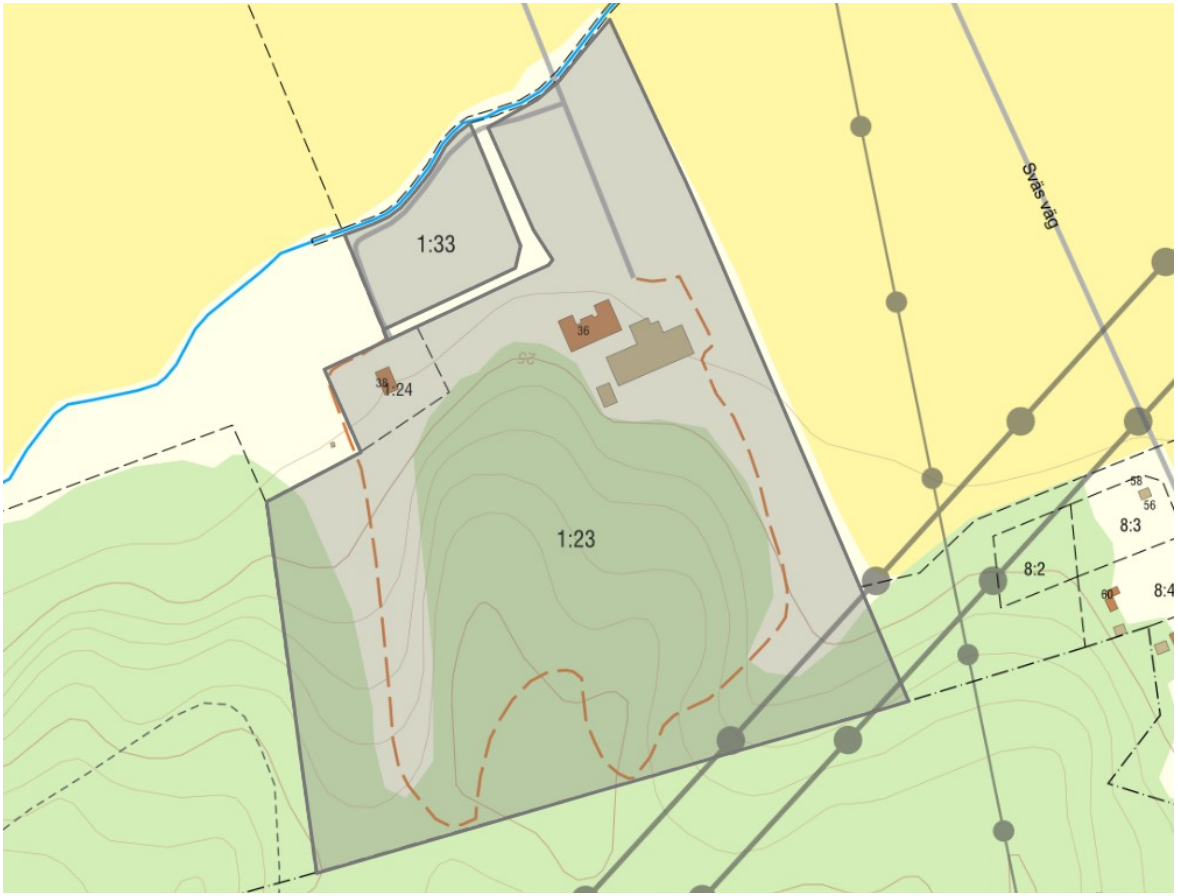
Komplementbyggnad - Gästlägenhet

Med reservation för avvikelser



Källarplan

Med reservation för avvikelser



Fastighetskarta

Med reservation för avvikelser

KÅLGÅRDSVÄGEN 36

Vill du veta mer om bostaden?

William Wirtberg

REG. FASTIGHETSMÄKLARE / AFFÄRSCHEF

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