

# 2-familjsvilla med två lägenheter

BJURFORS

FREDHOLMSGATAN 31

HISINGS KÄRRA

---

## VÄLKOMMEN

Välkommen till ett välplanerad tvåfamiljsvilla. I nuläget disponeras huset som två lägenheter bestående av en lägenhet med fyra sovrum och en lägenhet med tvåsovrum. Med närhet till service, skolor och kommunikationer och en fantastisk trädgårdstomt på totalt 800 kvm. Perfekt boende för generationsboende alternativ om man önskar hyra ut delar eller hela bostaden.

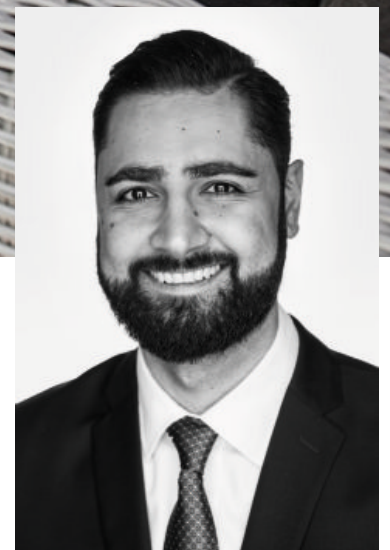
Trädgården erbjuder plats för lek men är också en lugn och tyst oas för vuxna att njuta middagen i goda vänners lag. Omgivningen erbjuder något för hela familjen. Här bor ni med ett bekvämt promenadavstånd till skolor och områdets goda serviceutbud. Bra kommunikationsmöjligheter både med bil och kollektivt.



**BESIKTIGAD**

---

*En fastighet som har denna märkning är besiktigad och säljaren har även möjligheten att teckna en försäkring mot dolda fel.*



ANTAL RUM: 11 rum

BOAREA: 212 kvm

BIAREA: ca. 137 kvm

TOMTAREA: ca. 800 kvm

PLAN: 1 ½ plan med källare

BYGGÅR: 1974

FASTIGHETSBECKNING:

Kärra 56:9

**REZA HATEMI**  
FASTIGHETSMÄKLARE / PARTNER

0733-737 451  
reza.hatemi@bjurfors.se

# Stor trädgård och centralt läge

Nu finns det ett ypperligt tillfälle att förvärva denna tvåfamiljsvillan med två lägenheter och mycket mer!

## ENTRÉPLAN

Välkomnande hall med klinkergolv och målade väggar samt spotlights. Till vänster om hallen finns det plats för en krokar och hatthylla för att hänga upp ytterplagg. I hallen finns det även två garderober för förvaring. Till höger om hallen finns det två sovrum. Båda rummen har laminatgolv, tapetserade väggar. Ett av rummen har skjutdörrsgarderob och utgång till altanen. Till vänster om hallen finns det stora köket som är rejält och erbjuder bra arbetsytor, goda förvaringsmöjligheter och plats för ett matbord. Köket har klinkergolv, panel på väggar, kakel till stänkskydd, luckor i trä, köksö, bänkskivor i både laminat och stenskivor och komplett maskinparkett. Den maskinella utrustningen består av kyl, frys, häll, fläkt, ugn och mikro. Vidare in i huset från köket finns en matsalsdel med plats för ett större matbord. Från matplatsen kommer in till det stora och rejäla vardagsrummet. Här finns en öppen spis, utgång till uterummet, parkettgolv och målade väggar samt spotlights. På detta plan finns ett stort uterum med laminatgolv och en alldeles egen öppenspis. Rakt fram från hallen finns wc som är helkaklat med toalett, tvättställ, tvättmaskin, torktumlare och garderob. Man har inrett garaget till en hall och vardagsrum samt installerat en trappa ner till det inredda källarplanet. Här har man en separat entré vilket skapar uthyrningsmöjligheter. Hela rummet har tapetserade väggar och parkettgolv. Från vardagsrummet når man trädgården. Hallen erbjuder goda förvaringsmöjligheter





och har praktiskt klinkergolv.

#### ÖVRE PLAN

Trappan tar en upp till övre plan. Det första man möts av är ett allrum med stor takkupa. Här finns det två sovrum med garderobsväggar, laminatgolv och målade väggar varav ett av sovrummen har en balkong. Fint renoverat badrum med luxuös känsla med allt man kan önska. Här finns det golvvärme, dubbelhandfat, handdukstork, dusch, badkar och spotlights.

#### KÄLLARPLAN

Ner för trappan möts man av en hall med praktisk garderobsvägg och laminatgolv. Till vänster om hallen finns en tvättstuga med klinkergolv som har tvättmaskin, torktumlare och värmepanna. Vidare in från hallen möts man av vardagsrummet med öppenspis med plats för soffgrupp. Rummet har laminatgolv och tapetserade väggar. Vidare in till planet finns sällskapsrum med tapetserade väggar och laminatgolv. I källarplanet finns det rum som kan användas som sovrum. Båda rummen har tapetserade väggar och laminatgolv och garderobsvägg. Här finns det ett kök från IKEA med allt man kan önska som goda förvaringsmöjligheter, bra

arbetsytor, bänkskiva i laminat, kakel ovan bänkskiva, klinkergolv och plats för ett matbord. Köket har kyl, frys, håll, ugn, mikro och fläkt. Strax innan köket finns ett helkaklat badrum med duschhörna, kommod, spegelskåp, toalett, handdukstork och spotlights samt eldriven golvvärme.

—  
***köket är  
rymligt*** och  
erbjuder bra  
arbetsytor samt  
goda förvarings-  
möjligheter  
—











---

*I vardagsrummet finns* en öppen spis, utgång till uterummet, parkettgolv och målade väggar samt spotlights

---



*Trädgården erbjuder* plats för lek  
men är också en lugn och tyst oas för  
vuxna att njuta middagen i goda  
vänners lag



*Omgivningen erbjuder  
något för hela familjen*















Två badrum med  
*luxuös känsla*









***Källarplanet har genomgående laminatgolv och tapetserade väggar***





---

***Stilrent och modern*** kök från IKEA  
med allt man kan önska

---

FREDHOLMSGATAN 31

# Bostadsfakta

OMRÅDE: HISINGS KÄRRA

Nu finns det ett ypperligt tillfälle att förvärva denna tvåfamiljsvillan med två lägenheter och mycket mer!

**KÄRRA 56:9. BELÄGEN I GÖTEBORG**

**KOMMUN.** Skattesats 32.85.

**ADRESS**

Fredholmsgatan 31, 425 30 Hisings kärra.

**STORLEK**

11 rum och kök, varav 6 sovrum

**BOAREA**

212 kvm.

**BIAREA**

137 kvm.

Svensk standard SS 21054:2020.

Denna area kan av olika skäl vara felaktig.

Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

**EKONOMI**

Taxeringsvärde 4.820.000 kr (fastställt avseende år 2021) varav byggnadsvärde 3.120.000 kr. Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd.

Värdeår 1978.

Fastighetsskatt/avgift: 9.287 kr

**ENERGIDEKLARATION**

Energiklass: D\*

**DRIFTKOSTNAD**

Driftkostnaden är ca 51.170 kr/år och fördelas enligt följande:

uppvärmning 32.000 kr, försäkring 10.000 kr, vatten/avlopp 8.000 kr, sotning 600 kr,

samfällighet 570 kr

Tomträttsavgäld 8.924 kr/år till 1/31/2024

**ELFÖRBRUKNING**

33 875 kWh/år

Driftkostnaderna är en uppskattning och kan variera beroende på förbrukning samt val av tjänsteleverantör.

Uppvärmningskostnaden inkluderar även hushållsel och nätavgift.

Kostnad för vatten/avlopp inkluderar även kostnad för renhållning.

**PANTBREV**

På fastigheten Kärra 56:9 finns 17 pantbrev om sammanlagt 2.301.100 kr.

**UTEPLATS/BALKONG**

Stor plan trädgård med fruktträd. Stenlagd framsida och altan på baksidan i söderläge.

**TOMT**

800 kvm.

**BYGGNAD**

Byggår: 1974.

**BYGGNADSSÄTT**

Grund: Platta på mark. Stomme: Betong / Trä. Bjälklag: Betong & trä. Fasad: Tegel & trä. Takbeklädnad: Betongpannor & papptak. Fönster: 3-glas isolerrutor & 2-glas kopplade. Ventilation: Självdrag.



\*Energideklarationer som är gjorda från och med 1 januari 2014 redovisas som energiklass på en skala från A-G. För mer information [www.boverket.se/energideklaration](http://www.boverket.se/energideklaration)



<p><b>RENOVERINGAR</b></p> <p>2021 - Ny Tvättmaskin och Torktumlare</p> <p>2019 - Renovering badrum övre plan</p> <p>2018 - Ny Kyl och frys</p> <p>2016</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ny värmepump</li> <li>- Nya radiatorer</li> </ul> <p>2015</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tillbyggnad och ombyggnad av garage</li> <li>- Totalrenovering av källaren</li> </ul> <p>2011</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Målning och tapetsering alla rum</li> <li>- Nya golv i alla rum</li> </ul> <p><b>UPPVÄRMNING OCH EL</b></p> <p>Uppvärmningssystem: Luft/vatten värmepump.</p> <p><b>VATTEN OCH AVLOPP</b></p> <p>Kommunalt vatten och avlopp.</p>		<p><b>TV OCH INTERNET</b></p> <p>Fiber (öppen)</p> <p><b>ÖVRIGA BYGGNADER</b></p> <p>Friggebod</p> <p><b>SERVITUT</b></p> <p>Planbestämmelse: Stadsplan Vattenskyddsområde</p> <p><b>SÄLJARE</b></p> <p>Sarie Chahrour</p> <p><i>Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.</i></p>
--	--	---



# MÄKLAREN OM HISINGS KÄRRA

TEXT: BJURFORS FOTO: SE360

I Hisings Kärra bor du med närhet till Göteborg men ändå lugnt och skönt. Natursköna Hisings Kärra är inne i en utvecklande fas och befintliga områden utvecklas och nya växer fram.

## BO PÅ LANDET MEN ÄNDÅ I STAN

Hisings Kärra är ett stort område som har centererats kring Kärra Centrum. Bostäderna här består nästan helt av bostadsrätter, radhus och villor. Stadsdelen är befolkningsmässigt en av de minsta i kommunen men till ytan en av de största. Här finns också tätorten Gerrebacka och lantbruksbygden Rödbo som gränsar mot Kungälv. Stadsdelen lockar många barnfamiljer och i området finns det flera förskolor och grundskolor att välja på.

När du bor här är det alltid nära till skön natur. Norr om Hisings Kärra ligger Svankällan, en våtmarkspark där djur- och växtliv frodas. I den annorlunda natur- och kulturparken finns stigar, fågeltorn och utsiktsberg. Mittemellan Hisings Kärra och Rödbo finns Europas nordligaste bokskog med ett rikt fågelliv och hit kommer hägern varje vår för att häcka.

## MED SPORTEM I CENTRUM

I Hisings Kärra är idrotten en viktig del av vardagen och det finns föreningar för både handboll, fotboll och innebandy. Clarebergs Ridklubb är populär och lockar många hästintresserade.





**OVAN.** NÄR DU BOR I HISINGS KÄRRA ÄR DET ALLTID NÄRA TILL SKÖN NATUR.  
**NEDAN.** I HISINGS KÄRRA BOR DU MED NÄRHET TILL GÖTEBORG MEN ÄNDÅ LUGNT OCH SKÖNT.



---

Lockar motion i naturen dig desto mer har du den runt knuten. På Jämmerberget finns elljusspår och när du når toppen möts du av en vacker utsikt.

Den naturliga platsen att mötas på är Kärra Centrum. Här arrangeras säsongsaktiviteter som midsommarfirande och julmarknad samt den populära Kärradagen. Området kring torget håller på att utvecklas, renoveras och byggas ut. Kommunikationerna från Hisings Kärra är goda och bussen tar dig till Göteborgs innerstad på 20 min.

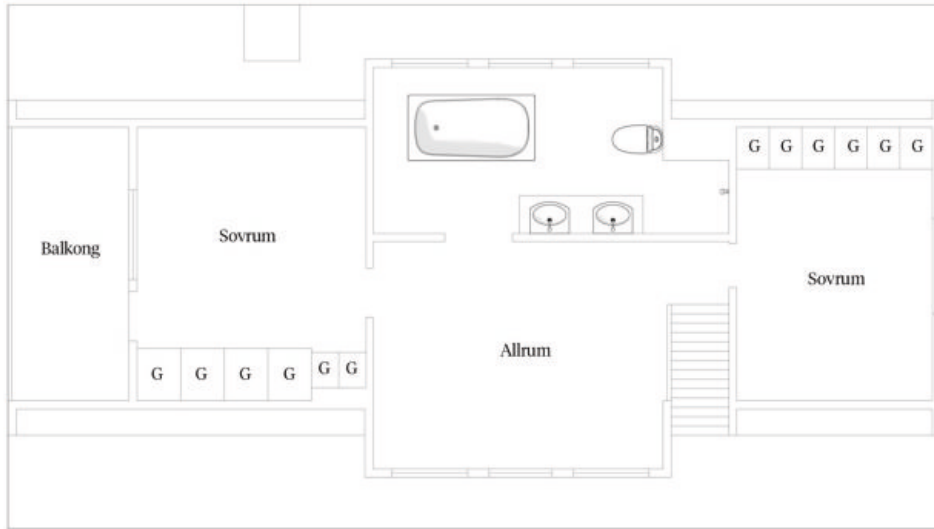
#### **KONTAKT**

Köpa, sälja eller värdera bostad i Hisings Kärra? Kontakta våra Bjurfors mäklare på Hisingen! Passa också på att anmäla dig till vår kostnadsfria söktjänst Boagenten som hjälper dig att hitta ditt drömboende.

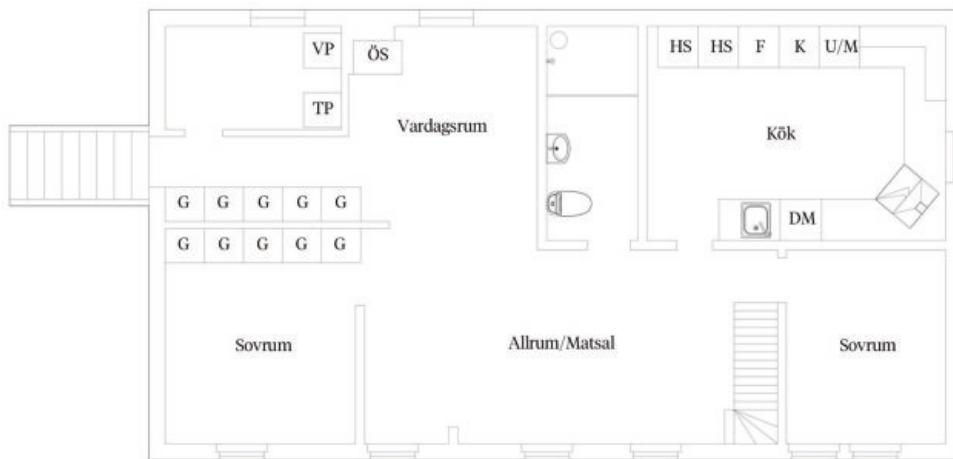


# PLANRITNING **Fredholmsgatan 31**

PLANSKISSEN ÄR EJ SKALENLIG. MED RESERVATION FÖR EVENTUELLA AVVIKELSER



### ÖVRE PLAN



### KÄLLARPLAN

# Viktig information till dig som köper villa

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att är du väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

**FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN.** Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

**BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.** De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

**TÄNK PÅ.** Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri prövningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallad dolt bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.



**SEB**

seb.se/bjurfors

#### **UNDERSÖKNINGSPLIKT – VILLA/FASTIGHET.**

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vinds- utrymmen, kryppgrunder och andra svår tillgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget 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. Å andra sidan ska köparen 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. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder.

**BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER.** Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

#### **VÅR SAMARBETSPARTNER SEB**

Hos oss får du rådgivning som utgår från dig och din situation. Som kund hos Bjurfors kan du dessutom ansöka om bolån till en förmånlig bolåneränta. Du får också andra förmåner:

#### **Lån till annat än boende**

När du ansöker om vårt privatlån Enkla lånet behöver du inte ha någon säkerhet och du betalar ingen uppläggningsavgift. Låna mellan 20 000 och 350 000 kronor.

#### **Låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna**

Låneskydd är en försäkring som skyddar privat-ekonomin om du blir sjuk eller ofrivilligt arbetslös.

#### **Enkla vardagen kostnadsfritt det första året**

De vanligaste banktjänsterna i ett paket. Betala räkningarna, sköt ditt sparande och håll koll på din ekonomi – allt via mobilen, surfplattan eller datorn.

**BJURFORS BOAGENT.** Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en resursstark fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Som medlem i Bjurfors Boagent får du förhandsinformation om bostäder som ännu inte annonserats på Internet och i dagspress, samt möjlighet att gå på våra förhandsvisningar. Det lönar sig att vara med i vårt köparregister, eftersom en hel del av våra bostäder säljs direkt till spekulanterna i registret och därför inte annonseras offentligt. Du har dessutom möjlighet att få en erfaren fastighetsmäklare som din egen köprådgivare. Denne kan ge raka besked och svara på dina frågor inför ett köp av villa eller bostadsrätt. Bjurfors hjälper dig, även om du köper din bostad via någon annan fastighetsmäklare. Bjurfors Boagent gör det enklare att hitta idealboendet och tryggare att göra bostadsaffären. Kontakta din Bjurforsmäklare på [bjurfors.se](http://bjurfors.se) eller ring oss för information; 031-733 20 22. Självklart är tjänsten kostnadsfri! Läs gärna mer på vår hemsida.

**BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO.** När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på [boneo.se](http://boneo.se), för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

**REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER.** Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB, och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl moms.

#### **BJURFORS BESIKTIGAD.**

*Anticimex:* Försäkringspaket. Ersättning 550 kr  
*Eminent:* Besiktning. Ersättning 500 kr

#### **ENERGIDEKLARATION.**

*Anticimex:* Ersättning. 400 kr  
*Eminent:* Ersättning. 175 kr

#### **HEMNET.**

Administrationsersättning: 150-1 450 kr  
För mer information gå in på [bjurfors.se/kopa](http://bjurfors.se/kopa)

#### **BONEO.**

Administrationsersättning: 200-1 050 kr

#### **HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.**

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på [bjurfors.se/privacy](http://bjurfors.se/privacy)



# BJURFORS

[hisingen@bjurfors.se](mailto:hisingen@bjurfors.se) | [bjurfors.se](http://bjurfors.se)



[@bjurfors\\_hisingen](https://www.instagram.com/bjurfors_hisingen)



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://www.pinterest.com/bjurfors)