

Villa med charm och karaktär

GÖTEBORG RÖNNING 3:25



LUDVIG  CO



Villa med charm och karaktär

Här finner du ett vackert hus från 1900-talets början med charm och karaktär. I huset är byggt i en i lummig miljö och när du kommer in möts du av stora rum, många fönster och en generös takhöjd i entréplan. Sällskapsytorna är tilltagna och kakelugnar bidrar till charm och värme. Det här huset har nytt badrum och klädvårdsrum, bergvärmepump för bekväm och ekonomisk uppvärmning och taket är omlagt för ca. 5 år sedan. På fastigheten finns även ett mindre gästhus, en garagebyggnad med plats för två bilar och kontorsmöjligheter samt ett traktorgarage.



Anders Emmoth
Fastighetsmäklare & Skogsmästare
076-143 59 82
anders.emmoth@ludvigfast.se



Marcus Knutsson
Fastighetsmäklare & Skogsmästare
076-143 63 48
marcus.knutsson@ludvigfast.se



Göteborg
Norra Gubberogatan 32
031-778 32 50

LUDVIG & CO



Fastighetsbeteckning	Göteborg Rönning 3:25
Adress:	Norra Uppegården 10, 442 90 Kungälv

**Fastighet med
möjligheter till
uthyrning eller
generationsboende**

Beskrivning

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp: 1 1/2-plan
Byggår: 1917 (enligt taxering)
Om-/tillbyggnadsår: 1984 (enligt taxering)
Antal rum: 9 st
Antal sovrum: 4-5 st
Boarea: 155 kvm
Biarea: 20 kvm
Ovanstående area enligt uppmätning av OBM:s
bestktningsförrättare
BOA: 75 kvm och BIA: 46 kvm (area enligt
taxeringsuppgifterna)

Är bo- och biarean av betydelse för köpet
uppmäns köparen att vidtaga egen mätning före
köpet.

Grund: Torpar- och källargrund
Stomme: Trä
Fasadtyp: Stående träpanel
Fönster: 3-glas, isoler och 2-glas, kopplade
Takbeklädnad: Betongpannor samt plåt
Utvändiga plåtarbeten: Målad plåt

Ventilation: Självdrag
Uppvärmning: Bergvärmepump, vattenburen
värme (delas med gästhus)
Vatten: Grävd brunn
Avlopp: Avloppsbrunn med infiltrationsbädd
Tv & internet: Via fiber (i båda byggnaderna)

Energideklaration

Energideklaration är utförd: 2025-06-24
Energiklass: D
Energiprestanda primärenergital: 106 kWh/m²
och år.



Rumsindelning entréplan

Entré

Du välkomnas in i bostaden av en ljus entré med avhängningsmöjligheter. Klinker på golvet och väggarna är tapetserade med ljusa mönstrade tapeter. Från hallen når du vidare in i glasverandan.

Glasveranda

Här finner du länken mellan utemiljön och hemmet. Ett extra rum med plats för avkoppling i en miljö med ljusinsläpp från stora fönsterpartier. Väggarna pryds av vackert mönstrade tapeter och på golvet finner du parkett.

Vardagsrum

Vardagsrum med parkettgolv och ljusa tapeter. Vardagsrummets vackra kakelugn värmer och ger charm till rummet.

Matsal

Matsal med kakelugn. I rummet finns plats för ett stort matsalsbord. I matsalen finns trappan upp till övre plan. Parkettgolv och ljusa väggar.

Kök

Rymligt kök utrustat med spis, spisfläkt, en kyl/frys samt diskmaskin. Från köket når du ett större skafferi. Laminatgolv och ljusa väggar.

Allrum

Ett allrum med utgång till trädgården. Rummet har laminatgolv och ljusa väggar.

Badrum

Modernt badrum med mörkt klinker på golvet och stora vita kakelplattor på väggarna. I badrummet finns badkar, dusch, handfat med kommod, belyst spegelskåp, handukstork och wc.

Klädvårdsrum

Klädvårdsrum utrustat med tvättmaskin och torktumlare samt en vattenho. Mörkt klinker på golvet och väggarna är vitmålade.

Rumsindelning övre plan

Hall

Stor hall med matta på golvet och ljusa väggar.

Sovrum

Sovrum med heltäckningsmatta på golvet och tapeter i en blå nyans. I rummet finns tre garderober.

Sovrum

Sovrum med laminatgolv golv och en mönstrad ljus tapet på väggarna.

Allrum

Allrum med parkettgolv och vita väggar.

Sovrum

Litet sovrum med parkettgolv och ljusa väggar.

Sovrum

Ljust sovrum med utgång till en balkong. I sovrummet finns ett garderobsparti med skjutdörrar. Vita tapeter på väggarna och parkettgolv.

Toalett

Toalett med matta på golvet och vita väggar. Här finns ett handfat och en wc.

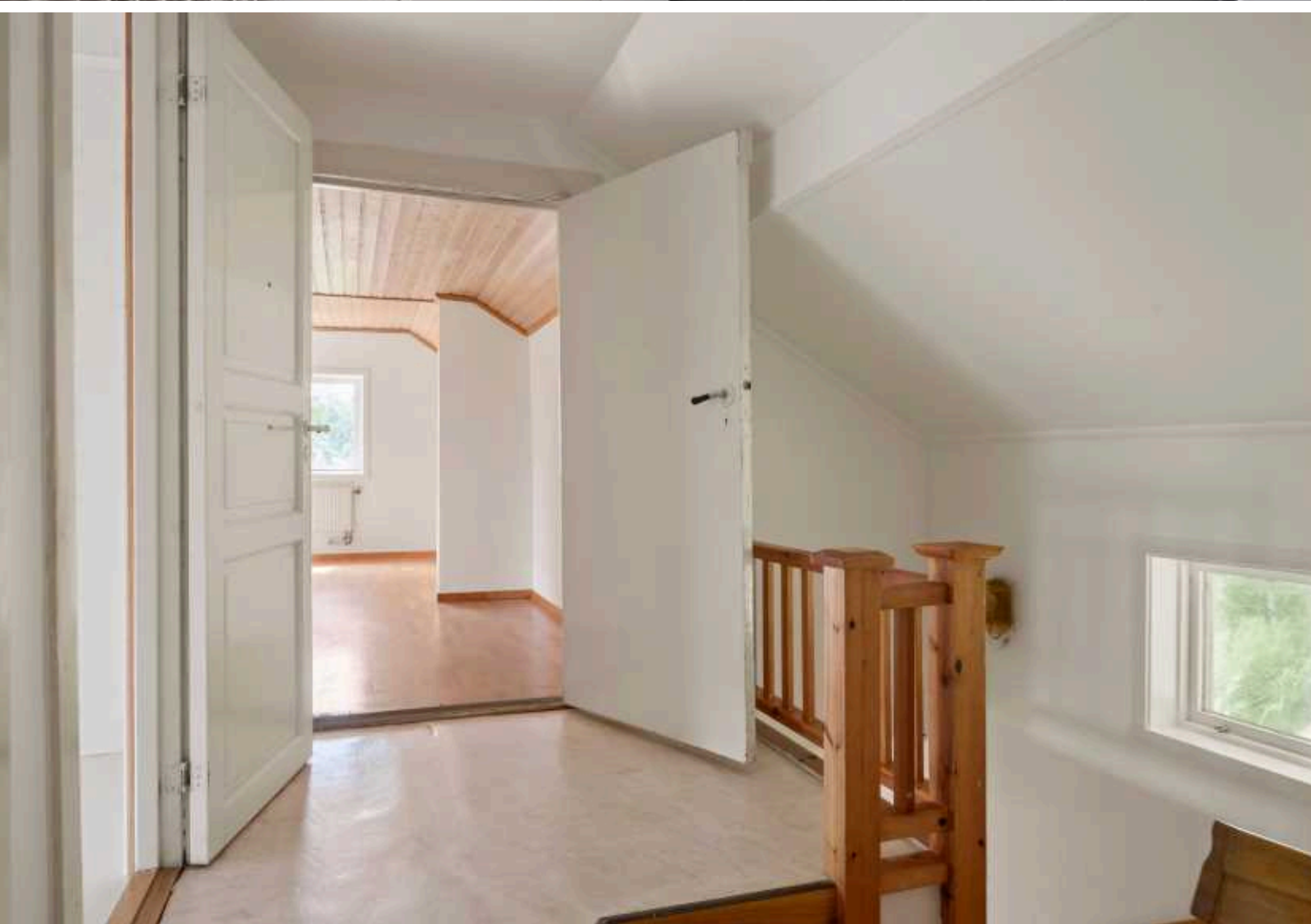


















Entréplan



LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma

Övre plan



LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma



Övriga byggnader

Gästhus

Gästhus om ca. 53 kvm (area uppskattad av säljaren). I byggnadens planlösning består av hall, kök, vardagsrum och sovrum i fil, och ett badrum. I källarplan finns ett garage. Byggnaden värms upp med samma bergvärmepump som bostadsbyggnaden. Kulvert mellan byggnaderna.

Garagebyggnad

Dubbelgarage med en ovanvåning som tidigare används som kontor. Vidbyggt garaget finns ett vedskjul.

Traktorgarage

Traktorgarage med jordgolv.

Inteckningar

Inga inteckningar finns i fastigheten.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 748 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 2 628 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 4 376 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2024
Värdeåret är: 1976.
Typkod: 220 Småhusenhet, bebyggd

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Göta älv, Vattenskyddsområde (Beslutsdatum: 1999-01-18, Registreringsdatum: 2005-02-28, Senast ändrad: 2025-04-17).

Rättigheter, förmån

Officialservitut: Rätt att bibehålla, underhålla och förnya två befintliga vattenledningar. Upplåtet utrymme sträcket sig en meter åt vardera håll från de befintliga ledningarnas centrumlinje. Rättighetsområdet är uppdelat i två områden där en ledning ligger inom respektive område. Det ungefärliga läget för rättighetsområdet redovisas i förrättningskartan, aktbilaga KA1. - Vattenledning, Officialservitut: Rätt att använda, underhålla och förnya befintlig väg. - Väg, Officialservitut: Rätt att bibehålla, underhålla och förnya två befintliga spillvattenledningar. Upplåtet utrymme sträcket sig en meter åt vardera håll från de befintliga ledningarnas centrumlinje. Rättighetsområdet är uppdelat i två områden där en ledning ligger inom respektive område. Det ungefärliga läget för rättighetsområdet redovisas i förrättningskartan, aktbilaga KA1. - Spillvattenledning.



Samfällighet

GÖTEBORG RÖNNING S:10, GÖTEBORG RÖNNING S:12, GÖTEBORG RÖNNING S:13, GÖTEBORG RÖNNING S:4.

Driftskostnad

Elkostnad: 22 100 kr/år

Sotning och brandskyddskontroll: 1 821 kr/år

Vatten & avlopp: 1 959 kr/år

Renhållning: 2 500 kr/år

Försäkring: 6 000 kr/år

Summa driftskostnader: 34 380 kr/år

Fastighetsskatt/-avgift: 16 517 kr/år

Årlig elförbrukning: ca. 10 000 kWh/år

Antal personer i hushållet: 2 st.

Beskrivning av kostnader

Elkostnaden avser samtlig el som förbrukas på fastigheten. Ingen har bott i huset under de senaste åren. Bostadshuset har haft en innetemperatur om +16-17 grader vintertid.

Utöver värmepumpen har ca. 10 kbm/år ved har används för uppvärmning.

Vatten och avloppskostnaden avser brunnstömning 1 ggr/år.

Försäkringskostnaden avser försäkring av samtliga byggnader på fastigheten.

Boendekalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

Tomt

Tomt om 2 641 kvm (area enligt Lantmäteriet) med uppvuxen trädgård. Tomtarea enligt SeSverige (Metria): 2 700 kvm.

Friskrivning

Köparen förbinder sig avstå från att i framtiden kunna föra talan mot säljaren på grund av eventuella fel och brister i fastigheten.

Avstädnig

Någon ytterligare städning kommer ej att ske av bostadsbyggnad, gästhus, övriga byggnader och tomtmark, viss lös egendom kommer att tas med av säljarna. Befintlig lös egendom som finns kvar på tillträdesdagen övertas av köparen utan vederlag.

Objektsbeskrivning

Innehållet i objektsbeskrivningen baseras på uppgifter inhämtade från fastighetsägaren samt på information från officiella källor. Uppgifterna och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. Denna objektsbeskrivning bör inte ligga till grund för beslut om förvärv utan skall endast användas som vägledning.

Fornlämningar

Fastigheten berörs ej av några fornlämningar (källa Fornsök).

**Försäljningssätt**

Fastigheten försäljes genom budgivning.

Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt samt rätten att när som helst under processens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna. 10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet. För att lämna ett bud kontakta ansvarig mäklare.

Tillträde

Tillträde sker enligt överenskommelse mellan köpare och säljare.

Visning

Bokad visning. Bokning sker på fastighetsmäklarens hemsida.

Utgångspris

5 200 000 kronor

Nuvarande ägare

Elisabeth Uppström, Kungälv

Bertil Uppström, Kungälv

Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

Bud är inte bindande

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras.

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

Köparinformation

Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsgdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation

Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakälor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation. Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB om 150-1 450 kr beroende på aktuellt annonspris, motsvarande 50 % av annonspriset. För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitande av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på ludvigfast.se/koparinformation samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på ludvigfast.se/koparinformation

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se





LUDVIG  CO

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.
Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.