

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



FJÄLLBACKA

Valö Saltkällebukten 6

Knappt 600 meter väster om Fjällbacka hamn ligger detta unika skärgårdsboende på Valö. Huvudbyggnad och gästhus med öppna ytor, havsutsikt och privat trädgård. Hamn i gemensamhetsanläggning där ägarens hörnsjöbod har dubbeldörr mot havet, pentry och hall med wc och entré. Baksidan har plats för förvaring. Två båtplatser i skyddat läge. I Fjällbacka har ägare båtplats i hamnförening med parkering.

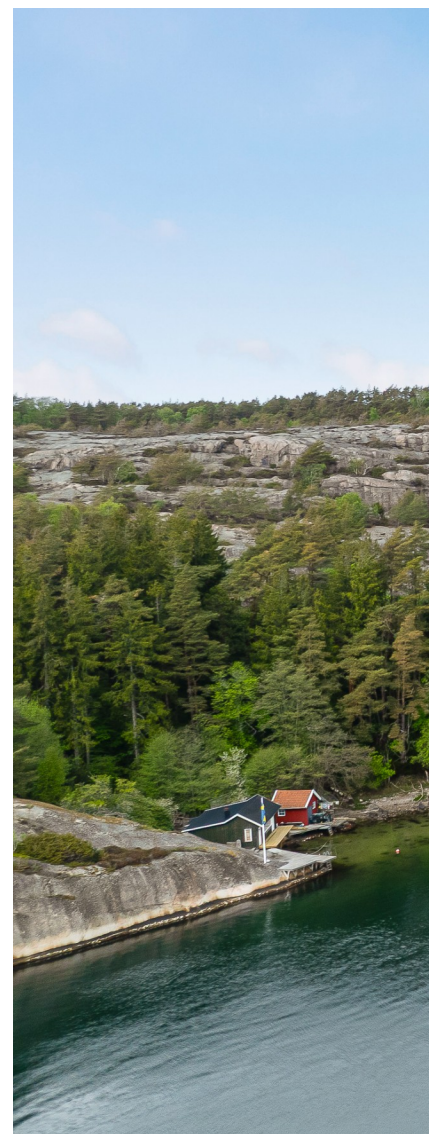
**4 RUM, VARAV 3 SOVRUM • GÄSTHUS 2 RUM • 94 KVM
BOAREA • 15 KVM BIAREA • 1 880 KVM TOMTAREA •
PRIS: 8 700 000 KR / BUD**

Valö - Fjällbacka

Välkommen till Valö Saltkällebukten, en ljuvlig och unik plats där endast ett fåtal fritidshus har uppförts i harmoni med den omgivande naturen. Här erbjuds ett sällsynt tillfälle att äga ett boende med egen plats i privat hamn, badstrand och gemensam brygga där ägaren har två båtplatser. Deras sjöbod i attraktivt hörnläge har en härlig uteplats med utsikt över strand och hav. Sjöboden rymmer ett öppet sällskapsrum med trinettkök och generösa dörrpartier mot vattnet, samt en inre hall med bakdörr och wc. Båtplatserna med bra djup och storlek, lämpliga för såväl segelbåt som motorbåt. Fastlandet nås på cirka 5 -10 minuter med båt, i köpet ingår även en privat båtplats där ni kör fram med bilen ända fram till bryggan. Husen på ön är enhetligt utformade för att smälta in i miljön, och just denna fastighet erbjuder dessutom en helt privat baksida som ger en avskild och rofylld känsla.

Huvudbostaden präglas av en ljus och öppen planlösning mellan kök, matsal och vardagsrum, där stora skjutdörrspartier öppnar upp mot havet. Här finns även en stilren kamin och två utgångar till baksidan och trädgården. Bostaden rymmer vidare två sovrum, ett badrum samt en sovalkov, alla dessa delar har egen utgång. Så härligt att kunna smita iväg på första morgondoppet eller bara ha öppet ut i det fria och lyssna på havet. Vidare finns även ett praktiskt förvaringsrum. På fastigheten finns dessutom en separat gäststuga med sällskapsyta och kök i ett, badrum samt ett

Sommardröm på ö & egen båtplats,
parkering för bil och kärra i Fjällbacka





avskilt sovrum – även här med stora fönsterpartier och dörrar mot framsidan som släpper in ljus och natur.

Flera uteplatser gör det möjligt att följa solen från morgon till kväll, och läget är både öppet och privat på samma gång. Baksidan bjuder på en trivsamt trädgård med stor öppen yta för lek och plantering om så önskas. På våren är det fullt med majnycklar och platsen har ett härligt lugn som måste upplevas. Gräset gränsar mot ett vackert skogsparti och stenlagd slänt och vidare utsikt mot klipporna bakom. Från området går en stig till badstrand på andra sidan ön dit ni går på 5-10 minuter, ön bjuder på fler bad och fina promenadstigar som leder ut till det öppna havet och upp till öns högsta punkt med vidunderlig utsikt.

Nere vid den gemensamma, privata bryggan med egen badstege kan ni njuta av salta bad hela dagen. Från Valö har ni dessutom nära till kustorterna Fjällbacka, Grebbestad och Hamburgsund, där ett brett utbud av butiker, restauranger och nöjen väntar!

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare för mer information. Bostaden visas genom privat eller enskild visning och vi hämtar er med båt varav bokning måste primärt ske på fast utsatt visningsdag.















Sjöbod med uteplats mot hav & strand
med plats för sittgrupp!





- Rum med trinett, hall med wc & entré





Skyddat läge i lä - privat baksida.

Här har arkitekten skapat ett hem med moderna influenser, öppna ytor och högt i tak, tillsammans ger det ett spännande samspel mellan byggnad, utsikt och tomt. Nuvarande ägare har gjort sommaridrotten komplett med ny terrass, däck och gästhus. Helt ogenerad baksida där man verkligen kan njuta helt privat.





På stigen förbi området tar man gärna en tur över ön mot den fina badplatsen mot öppna havet. Öns Högsta punkt - Valö Sadlar har magnifik utsikt mot öppna havet. Ön har i övrigt ett naturreservat och fin joggning och gångleder och utmärkta ställen för bad och spöfiske.











A collage of kitchen images. The top left shows a digital clock displaying '02:58' and a control knob. The top right shows white kitchen cabinets with a long horizontal handle. The middle left shows a window view of a garden with trees and a stone path. The middle right shows a window view of a garden with trees and a stone path. The bottom left shows a window view of a garden with trees and a stone path. The bottom right shows a window view of a garden with trees and a stone path.

Öppet kök med utgång även till trädgården

VALÖ SALTKÄLLEBUKTEN 6







A photograph of a modern, single-story wooden guest house. The building features dark-stained horizontal wooden siding and large, floor-to-ceiling glass doors and windows. A wide wooden deck runs along the front of the house. In the foreground, there are wooden planks laid out on the grass, possibly for seating. To the left, a covered outdoor area contains a blue electric vehicle charging station and a white-covered object. The background shows a steep, rocky hillside under a clear blue sky.

Härligt gästhus med
två rum, badrum &
egen uteplats.

VALÖ SALTÄLLEBUK TEN 6











Valö Saltkällebukten 6

ADRESS:	Valö Saltkällebukten 6
KOMMUN:	Tanum
PRIS:	8 700 000 kr / bud
TOMT:	1 880 kvm
STORLEK:	Boarea 94 kvm, biarea 15 kvm (taxeringsinformation Boyta är ökad med 25 kvm pga attefallshus byggt 2019)
ANTAL RUM:	4 rum, varav 3 sovrum
BYGGÅR:	2004
FASTIGHETSBETECKNING:	Kville-valön 1:37
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
TAXERINGSVÄRDE:	3 732 000 kr, varav byggnadsvärde 1 993 000 kr, värdeår 2004, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 5 500 000 kr
BYGGNADSTYP:	1-plansvilla, gästhus, friggebod, sjöbod
GRUNDLÄGGNING:	Plintstomme med träbjälklag
STOMME:	Trä
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Trä
FÖNSTER:	Isolerglas
YTTERTAK:	Låglutande sadeltaksbyggt sedumtak.
UTV. PLÅTARBETEN:	Ja
V/A:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

Fastighetsinformation

UPPVÄRMNING:

Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme. Elektrisk golvvärme badrum, kamin.

VENTILATION:

Självdreg

TV/BREDBAND:

Mobilt bredband - Bra 5G

DRIFTSKOSTNADER:

ca 37 413 kr/år (uppvärmning: 13 500 kr/år, va: 8 000 kr/år, sotning: 513 kr/år, renhållning: 1 700 kr/år, försäkring: 5 700 kr/år, övrigt: 8 000 kr/år) Under övrigt ligger kostnad för vatten som ligger i samfällighet. Sotning sker vart 3 år, brandskydd som sker vart 6 år 10 425 kr/år

FASTIGHETSAVGIFT/SKATT:**SERVITUT:**

Gemensamhetsanläggning: Tanum kville-valön ga:1 ändamål: Vattenförsörjning, Avloppsanläggning Förmån: Avtalsservitut Brygga, område, väg, båtplats, D201900309784:1.1

RENOVERINGAR:

Huset förvärvades 2007.
Attefall byggdes 2019
Fönster, altan- och skjutdörrar på solsidan målades 2026.
2026 byttes vindskivorna vid solsidan och resterande vindskivor målades.
Altantrallen färdigställdes och resterade trätrall tvättades 2026.

ÖVRIGA BYGGNADER:

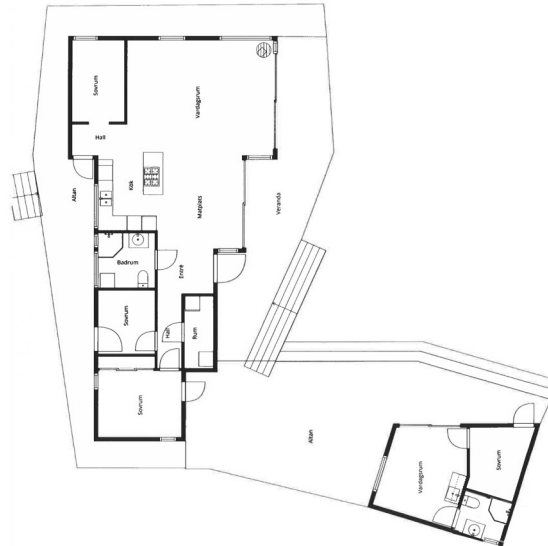
Sjöbod 12 kvm, gästhus 25 kvm, förråd 15 kvm

TILLTRÄDE:

Enligt överenskommelse







N

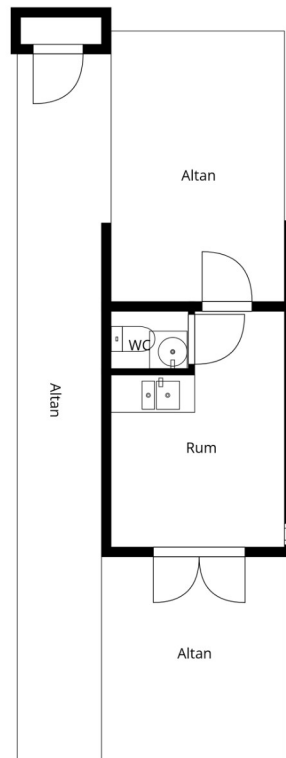
RESIDENCE
CHRISTIES

Med reservation för avvikelser

Planritning

Med reservation för avvikelser

VALÖ SALTKÄLLEBUKTEN 6



RESIDENCE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Med Reservation För Eventuella Avvikelser.



Planritning

Med reservation för avvikelser

VALÖ SALTKÄLLEBUK TEN 6



OMRÅDE

Fjällbacka

Välkommen till Fjällbacka – ett av västkustens mest eftertraktade samhällen, känt för sin unika skärgårdsmiljö, vackra natur och charmiga atmosfär. Här möts historia och nutid i en levande kustidyll där småbåtshamn, fiskebodar och genuina trähus samsas med moderna bekvämligheter. Samhällets rötter sträcker sig tillbaka till sillperiodens blomstring och än idag lever den maritima traditionen kvar i hamnens liv och rörelse. Fjällbacka har genom åren lockat både besökare och kulturpersonligheter – inte minst

Greta Garbo, som fann ro och inspiration i den storslagna naturen och den friska havsluften. Hamnen utgör hjärtat av Fjällbacka – en levande mötesplats där båtar guppar i takt med vågorna och där kajerna kantas av caféer, restauranger, hotell och små butiker. Valön ligger vackert beläget utanför hamnen.



Fastighetskarta

Med reservation för avvikelser

VALÖ SALTKÄLLEBUKTEN 6



Vill du veta mer
om bostaden?

Stina Behrman

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

070-617 00 56

stina.behrman@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 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 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. Energi-deklarationen 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 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 förvärfvas 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, rökångar 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 återropa 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 återropa 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 återopas 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. Mäklarforetaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

The background image shows a modern architectural terrace with a large rectangular pool. The terrace has a flat roof with exposed structural elements. The pool is surrounded by a green lawn. In the background, there is a body of water, likely a lake, with mountains visible on the horizon under a cloudy sky. The overall tone is muted and sophisticated.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

