

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



BOHUSLÄN - GERLESBORG

Övre Hogslättsvägen 19

Villa Akvarellen - Västkusten

Generösa ytor i två hus med goda förutsättningar för B&B, kursgård eller sommarkafé med eget bageri. Perfekt för den stora familjen eller er som vill kombinera boende med en verksamhet i denna idylliska omgivning nära havet.

18 RUM, VARAV 13-15 SOVRUM

- 2 350 KVM TOMTAREA
- PRIS: KONTAKTA MÄKLARE

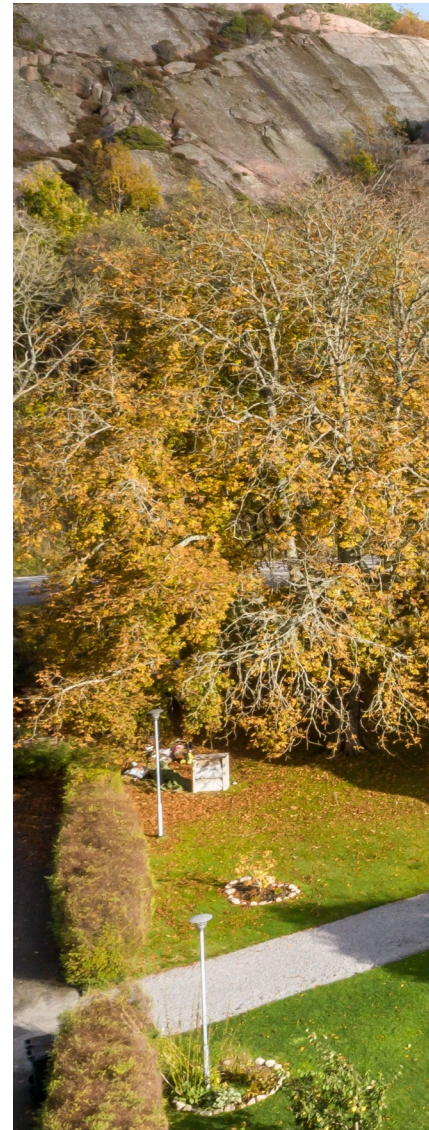
En idyll för boende och verksamhet

Nu kan du förvärva denna vackra fastighet, ett unikt kustnära drömboende med två bostadshus som ger er oändliga möjligheter. Oavsett om ni vill fortsätta ett framgångsrikt Bed & Breakfast och bo i gästhuset, öppna en kursgård eller ett sommarkafé med eget bageri, eller bara njuta av livet i ett fantastiskt kustnära hem, så är möjligheterna här obegränsade. En plats för oförglömliga ögonblick helt enkelt!

Vid huvudentrén möts du av en stilig granittrappa, en inbjudan till det som väntar innanför. Huvudbyggnaden rymmer totalt 15 rum och tre kök i tre våningsplan och källare. De vackra materialvalen med tidstypisk arkitektoniska kvalitén med flera gemensamma sällskapsytor och en underbar glasveranda med utsikt mot ängar och fjorden är slående. Här kan upp till 22 personer bo eller konferera i en genuin och trivsamt miljö. Det finns totalt fem toaletter och fyra duschar. Nedre plan har en separat ingång med rum som kan inredas till en enskild lägenhet. Här finns bastu och en trivsamt relaxavdelning, två duschar, ett separat badrum och en praktisk tvättstuga. Det finns även tre extra rum, vilka kan användas för personal eller göras om till ytterligare sovrum.

Det separata gästhuset är byggt 2019 och inrett med två sovrum, entresol, vardagsrum öppet till taknock och en hall som även fungerar som ett eget kontor.

Ett vackert kustnära hem med stora ytor och mycket möjligheter





VILLA
AKVARELLEN





Trädgård och bostäders härliga solläge
är åtråvärt i sig!









Verandan & husets själ strålar -
skärgårdssidyll från sekelskiftet.











Stilig entréplan med vackra linjer

Från den fina granittrappan och entrén kommer ni in i hallen som tar er både till husets stora sal med glasveranda och det rymliga köket och genom de stiliga pardörrarna finns en våning med eget kök, badrum, umgängetsyta och tre sovrum.



















De övre två rummen
är rena drömmen

ÖVRE HOGSLÄTTSVÄGEN 19





Övre Hogslättsvägen 19

ADRESS:	Övre Hogslättsvägen 19
KOMMUN:	Tanum
PRIS:	Pris på förfrågan
TOMT:	2 350 kvm
STORLEK:	Två byggnader för boende 325 + 55 kvm
ANTAL RUM:	18 rum, varav 13-15 sovrum
BYGGÅR:	1933, 2011
FASTIGHETS BETECKNING:	Hogslätt 1:3
TAXERINGSVÄRDE:	2 007 000, tax år 2022.
TAXERINGSKOD:	322, Hyreshusenhet, hyreshusbostad, hyreshusmark för lokal och bostäd, hotell eller restaurangbyggnad
PANTBREV:	Totalt 4 815 000 kr
BYGGNADSTYP:	2-1/2 plansvilla med källare
GRUNDLÄGGNING:	Inredd källare med egen ingång
GRUNDMUR:	Granit
STOMME:	Trä
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Trä
FÖNSTER:	Kopplade 2-glas fönster, enstaka isolerglasfönster
YTTERTAK:	Betongpannor
UTV. PLÅTARBETEN:	Lackerad plåt
V/A:	Kommunalt VA, samt egen brunn som används till trädgården.
UPPVÄRMNING:	Bergvärme i huvudbostaden, luftvärmepump i gästhus,



Fastighetsinformation

VENTILATION:

Självdrag

TV/BREDBAND:

Fiber - Svenneby Bottna Södra Fiberförening

DRIFTSKOSTNADER:

ca 114 000 kr/år (el: 55 000 kr/år, va: 23 000 kr/år,

sotning: 1 000 kr/år, väg/samfällighet: 2 000 kr/år,

renhållning: 7 000 kr/år, försäkring: 26 000 kr/år)

Driftskostnader är för båda byggnaderna. De samlade kostnaderna av el inkluderar även värme. Utöver fastboende inkluderar kostnaderna även alla som hyr och extra försäkring för drift och verksamheten.

FASTIGHETSAVGIFT/SKATT:

16 325 kr/år

SERVITUT:

Gemensamhetsanläggning: Tanum hogslätt ga:1

ändamål: Vägar, Grönområden

Gemensamhetsanläggning: Tanum hogslätt ga:2

Avtalsservitut Parkering

Last: Avtalsservitut Parkering, 14-IM5-94/464.1

ÖVRIGA BYGGNADER:

Gästhus om 55 kvm, byggt 2011.





The estate of Övre hogslätt 19

ENGLISH TRANSLATION:

An Idyllic Retreat for Living and Business

Now you have the opportunity to acquire this beautiful property, a unique coastal dream home with two residential houses offering endless possibilities. Whether you wish to continue running a successful Bed & Breakfast while living in the guesthouse, open a retreat center or a summer café with a bakery, or simply enjoy life in a stunning seaside home, the opportunities here are limitless. A place for unforgettable moments, simply put!

Villa Akvarellen is located in the historic village of Gerlesborg, the artistic heart of Bohuslän, situated between Fjällbacka and Bovallstrand. This is more than just a property, it is a place to live and create. Built in 1931, the villa blends charming history with modern functionality, offering both a tranquil home and an established business opportunity. Overlooking Bottnafjorden and within walking distance of beautiful swimming spots and Bohuslän's characteristic cliffs, the villa is a true paradise in the heart of the coastal region. The proximity to Gerlesborg Art School and charming seaside communities such as Bovallstrand, Hunnebostrand, and Hamburgsund provides access to excellent restaurants and public services. Smögen and Fjällbacka are just a 30-minute drive away, adding to the location's unique appeal.

The main house spans three floors plus a basement, encompassing 15 rooms and three kitchens. Period architectural details and high-quality materials create an elegant atmosphere, with several spacious common areas and a wonderful glass veranda offering stunning views of the meadows and fjord. The property can accommodate up to 22 guests, making it ideal for private gatherings or corporate retreats.





The separate guesthouse, built in 2019, is a true gem with its high ceilings and airy design. It features two bedrooms plus a loft space, a living room with an open ceiling to the roof ridge, a hallway that also serves as an office, storage and as many as four exits, seamlessly blending indoor and outdoor living. Over the years, the charming garden has flourished into a lush oasis. Romantic flower beds, vibrant bushes, and beautiful fruit trees create an inviting green retreat, offering peace and privacy. Hidden seating areas invite long conversations over coffee, while a small patio near the glass veranda is the perfect spot to enjoy the first rays of the morning sun.

This property is perfect for a large family, social gatherings, or events such as weddings, celebrations, and corporate retreats. The magical coastal setting and proximity to the stunning Svenneby Old Church create a unique atmosphere, ideal for private enjoyment or as a rental venue for wedding parties and special occasions. This idyllic haven must be experienced?let it become the setting for your most cherished future memories.

The property is ready for immediate business operation, as furnishings and inventory can be transferred upon agreement. Additionally, there is potential for extra parking spaces through an arrangement with a neighboring property. The entire main building will be freshly painted by spring 2025.

Welcome to a home where the sea, history, and endless possibilities meet!



Markplan

Nedre våning har en egen ingång, relax, större badrum med två duschar och fin större bastu. Längre in finns ytterligare tre rum, tvättstuga och hall med ett badrum och wc samt en trappa upp till entréplan. Utöver detta finns ett separat bagerirum med vacker gjutjärnsugn för bröd eller pizza. ett rum för relax och förvaring









ENTRÉPLAN



Med reservation för avvikelser.

RESIDENCE

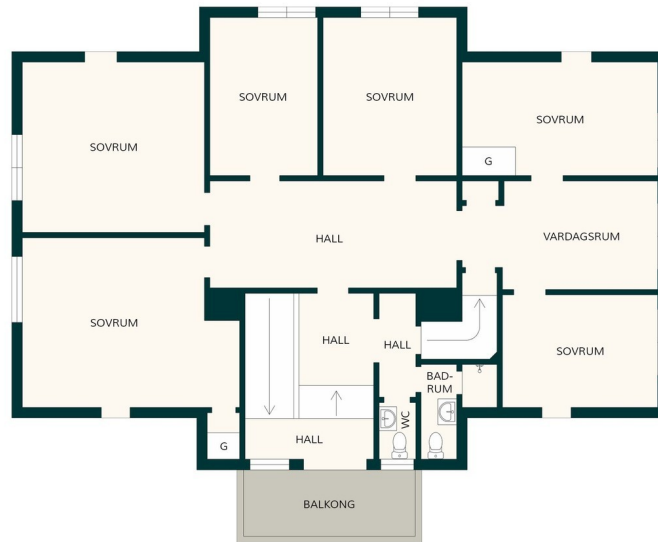
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Planritning

Med reservation för avvikelser

ÖVRE HOGSLÄTTSVÄGEN 19

VÅNING ETT



Med reservation för avvikelser.

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Planritning

Med reservation för avvikelser

ÖVRE HOGSLÄTTSVÄGEN 19

VÅNING TVÅ



Med reservation för avvikelser.

RESIDENCE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

MARKPLAN



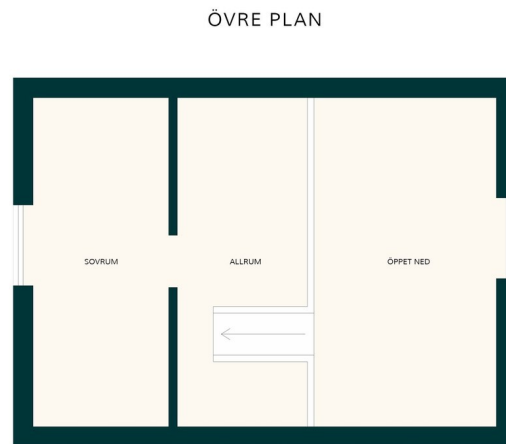
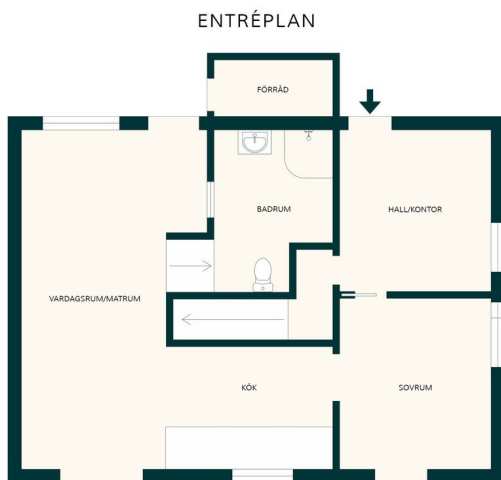
Med reservation för avvikelser.

RESIDENCE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Planritningar

Med reservation för avvikelser

ÖVRE HOGSLÄTTSVÄGEN 19



Med reservation för avvikelser.

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Planritning

Med reservation för avvikelser

ÖVRE HOGSLÄTTSVÄGEN 19



Fastighetskarta

Med reservation för avvikelser

ÖVRE HOGSLÄTTSVÄGEN 19

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 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, kryppgrunder 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.



OMRÅDE

Gerlesborg - Bottnafjorden

Gerlesborg, beläget vid Bottnafjorden i hjärtat av Bohuslän, är en liten kustby med en stor kulturell betydelse. Här möts dramatisk natur, maritim historia som historisk utskenningsplats och en unik konstnärlig tradition som satt byn på kartan. Omgivet av Bohuslänns karakteristiska granitklippor, fjorden och det rika växt- och djurlivet, erbjuder området fantastiska möjligheter till vandring på Soteleden, bad, fiske och båtturer. Populära utflyktsmål som Vitlycke hällristningar, Nordens Ark och Smögen ligger också inom bekvämt avstånd. Det är 8 minuter med bil till Bovallstrand och allmänt utbud av livsmedel, fiskaffär och restauranger. Hambursund ligger ca 12 minuter bort och Fjällbacka ca 20 minuter. Till E6 är det ca 15-20 minuter och det finns busshållplats vid Brygge och Gerlesborg.

