

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



Kungsviken 866

Stilren och exklusiv enplansvilla på Näsudden med sol hela dagen och stora umgängesytor både ute och inne. Högt beläget och 180° utsikt över Kungsviken, havet och båtlivet. Badplats nedanför huset, båtplats och marina nedanför i viken!

4 RUM, VARAV 2 SOVRUM • 149 KVM BOAREA •
36 KVM BIAREA • 845 KVM TOMTAREA •
PRIS: 9 900 000 KR / BUD

Näsudden - Kungsviken

Välkommen till ett hem utöver det vanliga. På eftertraktade Näsudden ligger denna stilrena enplansvilla som har ett högt, vackert läge och soligt läge, med en storslagen 180-graders utsikt över Kungsviken och havet. Här bor du bokstavligen på första parkett med ständigt skiftande panoramavyer över vattnet och båtarna som passerar förbi och nerför husen ligger en badplats för morgondoppet.

Bostaden erbjuder en öppen och social planlösning där ljuset och utsikten får ta plats. Från vardagsrummet njuter du av den spektakulära vyn över viken och skärgården – ett levande panorama som förändras med årstiderna och livet på havet. Här är det lätt att umgås i stora sällskap eller bara stillsamt njuta tillsammans och titta på utsikten. Köket är välplanerat med goda avställningsytor med köksö ut mot matplats, vardagsrum och uteplats, genom huset är det underbara siktlinjer ut mot havet redan från entrén!

Runt huset breder generösa stenlagda uteplatser ut sig, vilket skapar härliga ytor för umgänge, avkoppling och långa sommark dagar i solen. Tomten är välplanerad och vackert anlagd med känsla, stilrena stensättningar, låga träd och smakfulla detaljer som förstärker den harmoniska miljön. Husets Cederpanel och tak i Rheinzink ger inte bara ett exklusivt och arkitektoniskt uttryck utan också ett hållbart och långlivat hem.

Plats för citat som kan
ligga på två rader





Här har nuvarande ägare skapat en lättskött och genomtänkt bostad där fokus ligger på livskvalitet och att njuta av det fantastiska läget – med sol hela dagen. Vid huset ligger även ett mycket rymligt garage som lätt nås via den praktiska extra sidoentrén, detta kan göras om till en gästbostad om så önskas.

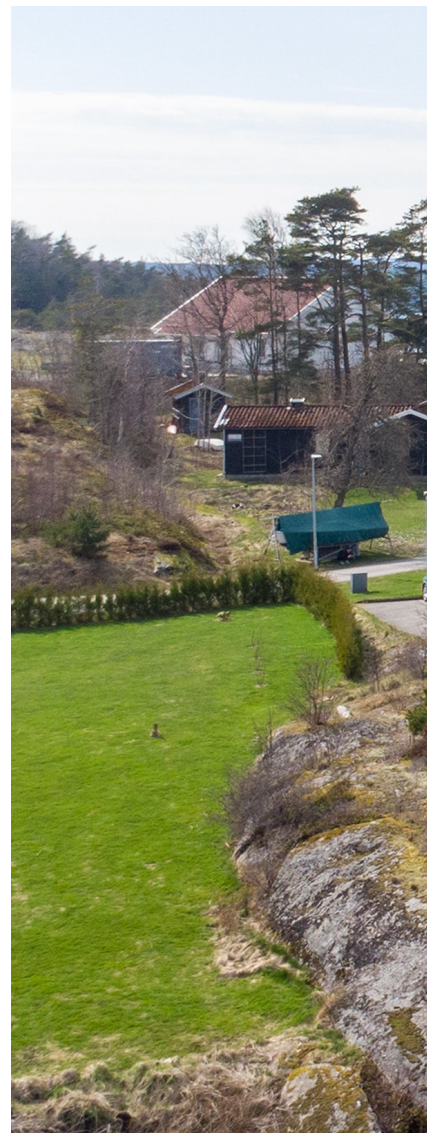
I närområdet finns två badplatser på gångavstånd, vackra promenadstråk och natursköna omgivningar att upptäcka. I Kungsviken och dess marina är det alltid liv och rörelse. Här finns en mycket omtyckt seglarskola, välvårdad hamn och en unik båtbyggarhistoria – världsberömda varv som Malö, Najad, Sweden Yachts och Hallberg-Rassy har alla sina rötter här.

Kungsviken ligger i en skyddad och idyllisk skärgård med utsikt över Koljöfjorden och omges av några av Bohusläns mest uppskattade natur- och havsmiljöer. På östsidan av huset möts du av en charmig vy över hållarna, båthamnen och bergen på andra sidan viken.

Här finns också fantastiska möjligheter till friluftsliv – vandring, cykling och naturupplevelser precis runt knuten. Kungsvikens badplats erbjuder bryggbad, sandstrand, hopptorn, simskola och seglarskola, medan hamnen sjuder av båtliv för alla åldrar.

Resan hit är en upplevelse i sig. Den vackra kustvägen – oavsett om du kommer med bil eller båt – bjuder på klassiskt bohuslänskt landskap. Från E6 och Torp köpcentrum når du hemmet på cirka 30 minuter, och till Göteborg är det ungefär 8 mil.

Ett unikt kustboende där arkitektur, natur och hav möts i perfekt harmoni. Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare för privat/enskild visning.















Välskött och stilrent med magisk utsikt
och svårslagna solnedgångar mot havet!





Stora öppna umgängesytor både inne
och ute, med uteplatser runt hela huset





Vacker hem och hållbart byggt!

Här har skapats ett hem i hög arkitektonisk kvalitet, både utvändigt och invändigt. Fasad av Lärkträ och tak i Reinzink, fönster och skjutpartier i hög kvalitet, med automatiska solskydd, bidrar alla till den låga energiförbrukningen. Det är ett spännande samspel mellan byggnader och tomt, med flera uteplatser och hänförande utsikt från morgon till kväll!











Entrén har platsbyggd garderob och
vackert ljus och fina siktlinjer,







Mot vägen finns extra entré och garage
som går bra att bygga om till gästhus.







Masterbedroom med dubbla dörrar mot havet & uteplats i lä!

KUNGSVIKEN 866









Kungsviken 866

ADRESS:	Kungsviken 866
KOMMUN:	Orust
PRIS:	9 900 000 kr / bud
TOMT:	845 kvm
STORLEK:	Boarea 149 kvm, biarea 36 kvm (taxeringsinformation)
ANTAL RUM:	4 rum, varav 2 sovrum
BYGGÅR:	2018
FASTIGHETSBETECKNING:	Kungsviken 1:148
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
TAXERINGSVÄRDE:	3 643 000 kr, varav byggnadsvärde 2 713 000 kr, värdeår 2018, taxeringsår 2021
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 1 000 000 kr
BYGGNADSTYP:	1-plansvilla i vinkel
GRUNDLÄGGNING:	Betongplatta isolerad
GRUNDMUR:	Betong
STOMME:	Trä
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Cederträ panel
FÖNSTER:	3-glas och Isolerglas
YTTERTAK:	Rheinzink bandvalsad
UTV. PLÅTARBETEN:	Ja
V/A:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Frånluftvärmepump, vattenburen golvvärme och kamin

Fastighetsinformation

VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft), spaltventiler i fönster
TV/BREDBAND:	Bredband
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2026-04-09
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	63 (kWh/kvm och år)
DRIFTSKOSTNADER:	ca 43 428 kr/år (uppvärmning: 19 100 kr/år, va: 13 133 kr/år, sotning: 281 kr/år, väg/samfällighet: 4 694 kr/år, försäkring: 6 220 kr/år) I samfällighetsavgäld ingår underhåll Orust Brattås Ga2, Orust Kungsviken Ga3 och Ga4 samt en nyinvestering toalettbyggnad nere vi viken.
SERVITUT:	Gemensamhetsanläggning: Orust Brattås GA:2 ändamål: Vägar, Gemensamhetsanläggning: Orust Kungsviken GA:3 ändamål: Vägar, Grönområden, Garage och/eller parkering, Kvartersanläggning, Bad och/eller båtanläggning, Gemensamhetsanläggning: Orust Kungsviken GA:4 ändamål: Vägar, Grönområden, Garage och/eller parkering, Bad och/eller båtanläggning
PARKERING:	Uppfart och rymligt garage
RENOVERINGAR:	Renoveringar och ombyggnad löpande 2019-2025
ÖVRIGA BYGGNADER:	Garage
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





ENTRÉPLAN



Med reservation för avvikelser.

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Planritning

Med reservation för avvikelser

KUNGSVIKEN 866



Fastighetskarta

Med reservation för avvikelser

KUNGSVIKEN 866



OMRÅDE

Kungsviken

Kungsviken är en liten kustort på norra Orust i Bohuslän, med vackert läge vid viken med samma namn. Orten har ett starkt arv som båtbyggeri förankrad plats. Det finns två badplatser nedanför tomten. Området erbjuder vackra kustmiljöer, skärgårdsutsikt och närhet till natur — för bad, promenad, träning och båtliv. För större utbud av allmän service, affärer, fisk och skaldjur, systembolag samt flera restauranger, ligger närmaste större samhälle på några kilometer bort. Runt Kungsviken finns flera kända krogar, spa, caféer och golfbanor. Några exempel nära Kungsviken är Slussens Pensionat, Handelsman Flink, Cafe Trulls och Spahotell Strana samt Orust- och Allmags golfklubbar & Skaftö golfklubb. Vidare är det härligt med en båtutrustning till Malö, Gullholmen och Karingön samt Åstol och Dyrön som alla har sina smultronställen.

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. Avvikelser 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

besiktningssklausul 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 low concrete wall. In the background, there is a body of water, likely a lake, with mountains visible in the distance. The sky is overcast. The overall color palette is muted, with a teal or blue tint.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

