

Skeppsholmen

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY





## Smakfullt renoverad skärgårdsidyll med lugnt läge och rejäl tomt

Med fint läge ligger denna skärgårdsidyll från 1946. Här bor man avskilt men ändå nära till allt som Tjörnekalv har att erbjuda. Insynsskyddad uteplats med sol större delen av dagen. Bostaden är renoverad med en smakfull interiör och en exklusiv standard. Nära bad och båtbygga. Färjan till Rönnäng går endast några minuter från huset.

Välkommen till denna exklusiva skärgårdsidyll. Bättre än så här blir det inte.

### Tjörnekalv Herrekullen 74

7 rok | 112 + 70 kvm | Tomt 1.330 kvm

7.400.000 kr/bud

#### Ansvarig mäklare

Stefan Essunger

+46739828034

stefan.e@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att  
se objektet på vår hemsida.

## Beskrivning

Med fint läge ligger denna skärgårdsidyll från 1946. Här bor man avskilt men ändå nära till allt som Tjörnekalv har att erbjuda. Insynsskyddad uteplats med sol större delen av dagen. Bostaden är renoverad med en smakfull interiör och en exklusiv standard. Rejäl grönskande tomt om 1330 kvm. Huset innehåller 7 rum inklusive uterum varav 3-4 sovrum, balkong på övre plan, matplats, matsal, vardagsrum med braskamin och utgång till uterum och trädäck, badrum och källare. Fina trägolv i hela huset. Fungerande braskamin och vedspis. Bergvärme installerat 2015. Exempel på renoveringar 2021-2022 är huset målat, tak, fasad, 18 fönster ,takrännor, stuprännor, golv undervåning, trappa och hela övervåningen nyslipad, nytt kök, nya ytskikt hela huset, pärlspont och all el.

Nära bad och båtbygga. Färjan till Rönnäng går endast några minuter från huset.

Från entrén kommer man in i det smakfulla köket med rymlig matplats och stora fönsterpartier där man kan se den grönskande trädgården. Köket är utrustat med diskmaskin, induktionshäll, kyl och vedspis. Vardagsrum med braskamin. Den rymliga matsalen hyser plats för många gäster. Härifrån når man det inglasade uterummet. Rymligt insynsskyddat trädäck och gäststugan i absolut närhet.

På det övre planet ligger master bedroom med sitt ljus, rymd och havsutsikt från flera fönster. De två andra sovrummen har inbyggda klädkammare. Allrummet har utgång till en rymlig balkong med utsikt över trädgården. Helkaklat badrum med klinkers på golvet och dusch.

Källare med god förvaring, tvättavdelning med tvättmaskin, torktumlare, bastu och dusch. Sovrum med pentry. Det finns också en toalett med handfat i källaren.

Fastigheten har en rejäl tomt med flera fruktträd.

Tjörnekalv erbjuder 8 olika badplatser i olika väderstreck, klippbad, trampolin och flera sandstränder. Fina promenadvägar runt ön. Lätt att åka kommunalt från Gbg C hela vägen fram till färjan. Aktivt föreningsliv som ordnar aktiviteter såsom midsommarfirande, visaftnar, räkfest, bouleturnering och regatta. Man kan även fiska musslor, ostron och fisk från vikarna på denna bilfria ö.

Med båt når man snabbt Rönnäng för parkering, livsmedel och restaurang, Marstrand, Pater Noster med hotell, café och restaurang, Åstol och Rökeriet, Klädesholmen med livsmedelsbutik och flera restauranger, seglar och simskola, Dyrön med vandringsled, bastu och flera restauranger.



# Fakta

## Bostaden

Adress: Tjörnekalv Herrekullen 74, 47141 Rönnäng  
Område: Tjörnekalv-Tjörn  
Kommun: Tjörn  
Antal rum: 7 rum  
Ägandeform: Friköpt  
Fastighetsbeteckning: Tjörnekalv 1:143  
Byggnadstyp: 1½-plansvilla med källare  
Byggnadsår: 1946  
Uppvärmning: Bergvärme  
Besiktigad: Nej  
Fönster: 2-glas  
Fasad: Trä  
Tak: Betongpannor  
Stomme och bjälkslag: Trä  
Grundläggning: Betongplatta  
Plåtarbete: Plåt  
Ventilation: Självdrag  
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten och avlopp  
Renoveringar: 2021-2022  
Försäkring, fullvärde: Ja

## Storlek

Boarea: 112 kvm  
Biarea: 70 kvm  
Tomtarea: 1.330 kvm  
Areakälla: taxeringsinformation

## Driftkostnader

Kommentar: Faktisk elförbrukning är cirka 14538 kWh. Elkostnad inklusive uppvärmning.  
Fastighetsavgift 10 074 kronor år tillkommer.  
Värme: 11.550 kr  
El: 5.648 kr  
Vatten/Avlopp: 11.988 kr  
Renhållning: 4.932 kr  
Försäkring: 3.885 kr  
Driftkostnader totalt: 38.003 kr/år

## Taxeringsvärde

Totalt: 5.456.000 kr  
Byggnad: 2.681.000 kr  
Tomt: 2.775.000 kr  
År: 2024  
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd  
Värdeår: 1946  
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.074 kr

## Servitut

Gemensamhetsanläggning: Tjörn tjörnekalv ga:1  
ändamål: Vattenförsörjning, Avloppsanläggning  
Gemensamhetsanläggning: Tjörn tjörnekalv ga:21  
ändamål: Vägar  
Samfällighet: Tjörn tjörnekalv s:1  
Samfällighet: Tjörn tjörnekalv s:2  
Samfällighet: Tjörn tjörnekalv s:3  
Samfällighet: Tjörn tjörnekalv s:4  
Samfällighet: Tjörn tjörnekalv s:6  
Samfällighet: Tjörn tjörnekalv s:7  
Samfällighet: Tjörn tjörnekalv s:8  
Samfällighet: Tjörn tjörnekalv s:9

## Inteckningar

Totalt: 4.000.000 kr  
Pantbrev, antal: 3

















# Planritning

Entréplan



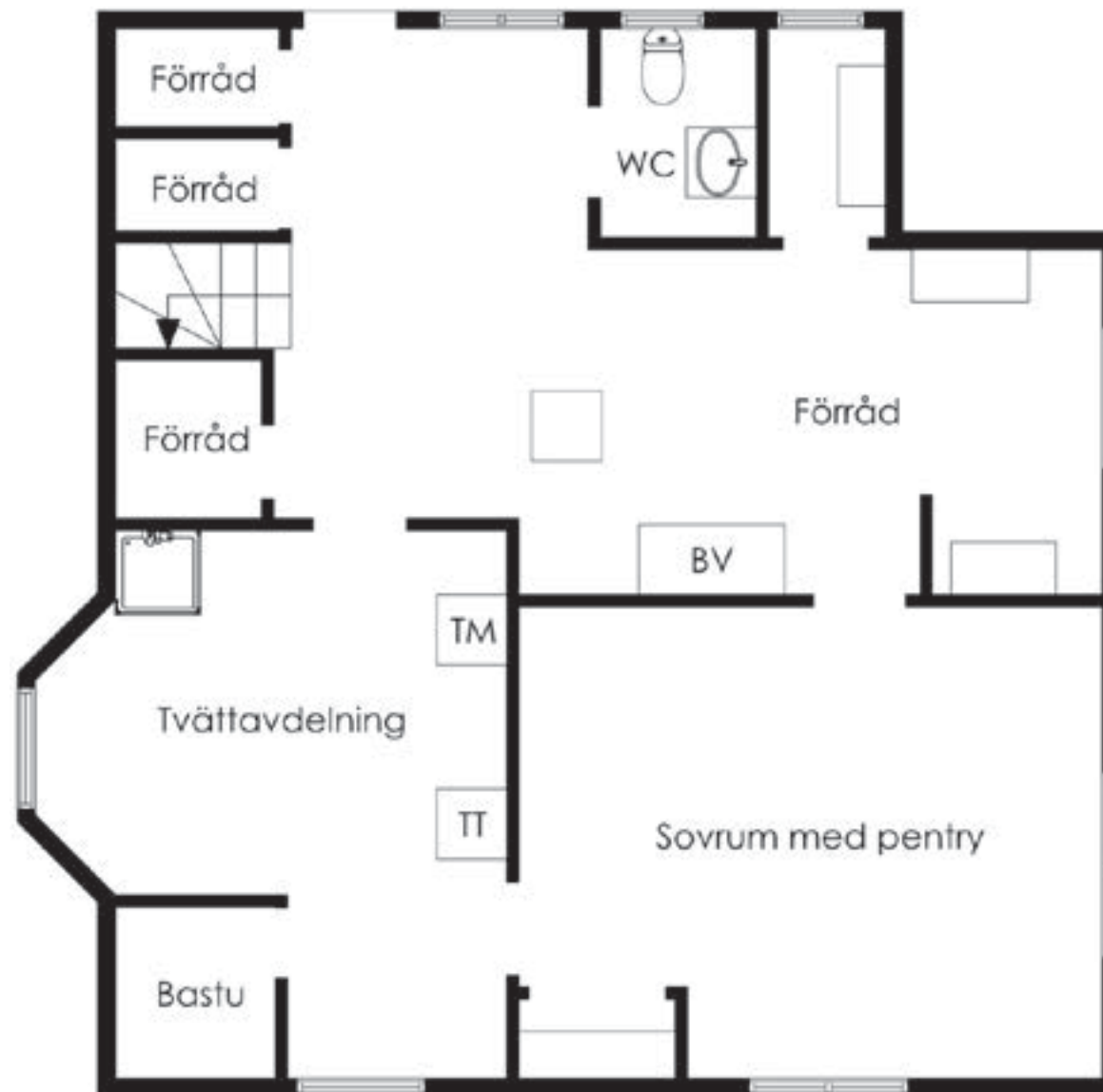
# Planritning

Övre plan

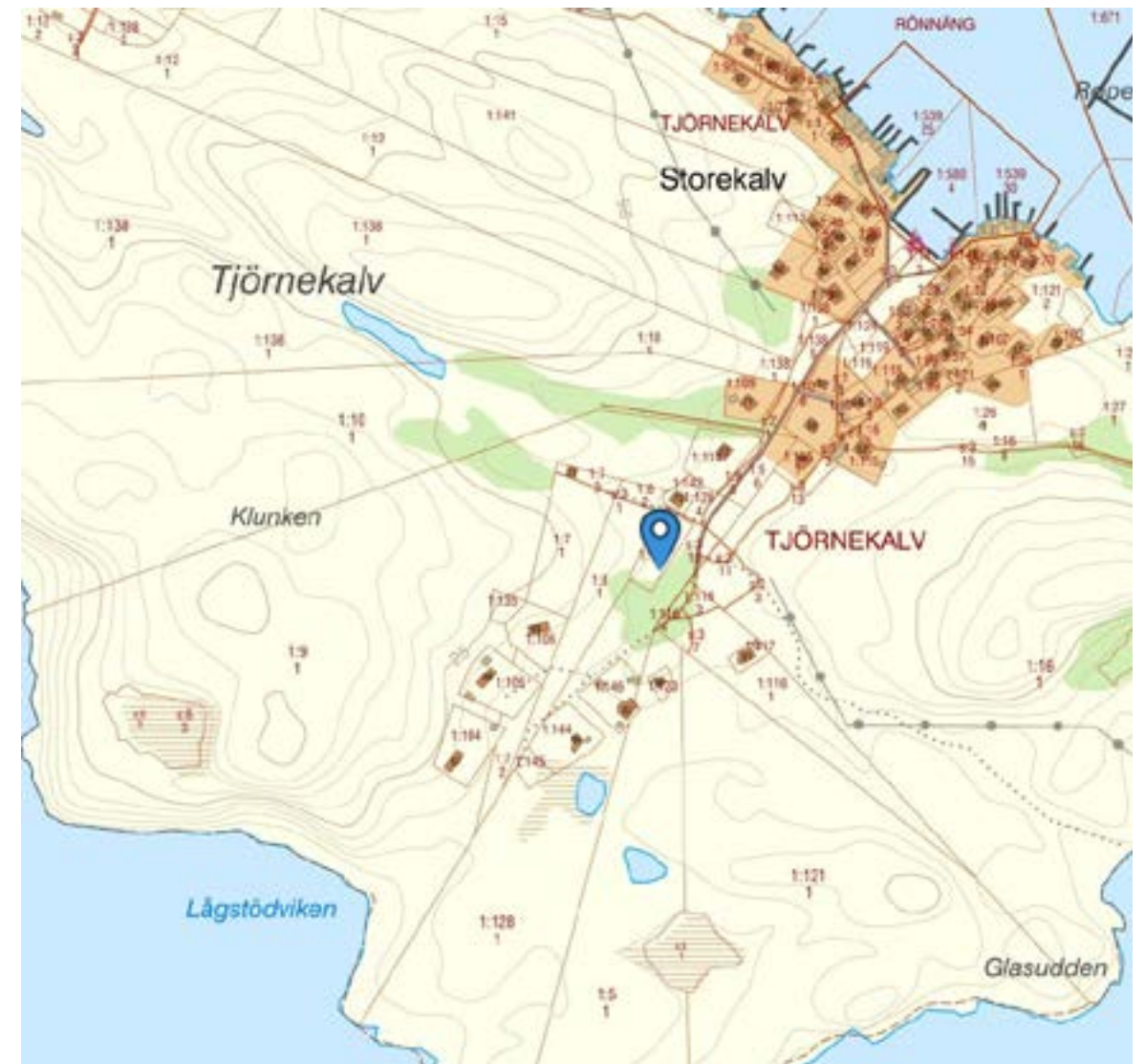


## Planritning

Källare



## Tomtkarta





## Stefan Essunger

Registrerad fastighetsmäklare  
Civilekonom | Företagsjurist  
+46739828034  
stefan.e@sothebysrealty.se

Jag har studerat juridik & ekonomi vid Göteborgs universitet och arbetade 17 år inom bank och telefoni innan jag 2004 börja arbeta som fastighetsmäklare. Med mina 3 högskoleexamen och erfarenhet i bagaget har jag det som krävs för en bra fastighetsmäklare. När chansen dök upp att arbeta på Skeppsholmen Sotheby´s International Realty fanns det inga tvivel.

Mitt viktigaste råd är att hålla fokus på det som är betydelsefullt, nämligen marknadsföring, kunskap och engagemang. Framförallt hur mycket som finns kvar efter att fastighetsmäklaren tagit sitt och inte en halv procentenhet hit eller dit på arvodet. Det är den fastighetsmäklare som erbjuder bäst marknadsföring som kommer att ge er högst försäljningspris.

## Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasin som når rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekkanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

## Information

### Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

### Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersöknings- plikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köpares undersökningsplikt.

### Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

### Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning över- lämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida [www.skeppsholmen.se](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

