







## Arkitektritade ”Villa Tjörn” med havsutsikt nu till salu. Ritat av TEA, Thomas Eriksson Arkitekter

Detta unika och kvadratsmarta hus erbjuder en perfekt kombination av lyx och funktionalitet. Huset har ett privat läge längst in på en återvändsväg och ligger insynsskyddat mot sin omgivning vilket ger en känsla av avskildhet och ro. Här kan man följa solens väg under dagen och se den gå ner i havet från den stora altanen som omger huset. Med sitt höga läge erbjuds här milsvid utsikt över Stigfjorden. Närheten till havet gör detta boende idealiskt för alla sorters skärgårdaktiviteter. Här kan man ta ett dopp från någon av områdets badplatser och klippor, ta båten ut i havsbandet till någon av skärgårdens alla öar eller fiska en sen sommarkväll. Under sensommaren när segeltävlingen Tjörn Runt går av stapeln sitter man här på första parkett. Den stora tomten, som är större än andra tomter i området, erbjuder oändliga möjligheter. Varför inte bygga en bastu med badtunna uppe vid berget, ett växthus eller en pool på den stora gräsytan som omger huset. Det finns ingen bebyggelse mellan huset och havet vilket skapar en känsla av oändlighet..

**Röra Skogängsväg 85 | Röra-Tjörn**  
**4 rok | 75 kvm | Tomt 2 244 kvm**  
**7.650.000 kr/bud**

*Varmt välkommen.*

Stefan Essunger, 073-982 80 34  
stefan.e@sothebysrealty.se



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



# Beskrivning

Detta unika och kvadratsmarta hus erbjuder en perfekt kombination av lyx och funktionalitet. Huset har ett privat läge längst in på en återvändsväg och ligger insynsskyddat mot sin omgivning vilket ger en känsla av avskildhet och ro. Här kan man följa solens väg under dagen och se den gå ner i havet från den stora altanen som omger huset. Med sitt höga läge erbjuds här milsvid utsikt över Stigfjorden. Närheten till havet gör detta boende idealiskt för alla sorters skärgårdaktiviteter. Här kan man ta ett dopp från någon av området badplatser och klippor, ta båten ut i havsbandet till någon av skärgårdens alla öar eller fiska en sen sommarkväll. Under sensommaren när segeltävlingen Tjörn Runt går av stapeln sitter man här på första parkett. Den stora tomten, som är större än andra tomter i området, erbjuder oändliga möjligheter. Varför inte bygga en bastu med badtunna uppe vid berget, ett växthus eller en pool på den stora gräsytan som omger huset. Det finns ingen bebyggelse mellan huset och havet vilket skapar en känsla av oändlighet.

Här imponeras man av alla vackra materialval såsom slät, bivaxbehandlad björkpanel, från golvet till tak. Ölandssten i entré samt runt den stora eldstaden. Genomgående stavlimmad, oljad ask på golvet där varje list mäter 2x16 cm. Husets utvändiga panel utav gran är behandlad med järnvitriol för att åldras vackert över tid. Varje detalj är noggrant uttänkt och bidrar till uniciteten i detta hus som andas elegans men ändå enkelhet. Det brutna pulpettak, de specialdesignade hänggrännorna. Det perfekta boendet för den som vill bo här permanent eller som är ute efter ett lyxigt fritidshus!

Alla snickerier och trappor i huset är från Tjörns Snickerifabrik. Huset byggdes av välrenommerade Hansson & Söner, som numera sällan bygger privata hus. Treglasfönster i alla husets 40 fönster som givetvis är specialdesignade och infattade i vackra träramar utav gran.

Kök och vardagsrum i öppen planlösning med den centralt placerade eldstaden mitt i rummet.

Danskt kvalitetskök från HTH. På väggen i köket sitter specialtillverkade armaturer som ger ett mjukt sken. Gott om förvaring i dubbla överskåp som är inramade av den i huset genomgående björkpanelen. De stora fönsterpartierna, infattade i fururamar, släpper in ett mycket ljus och skapar en lugn och luftig atmosfär. Matrummet som öppnar upp mot det stora altandäcket har fönster från golvet till tak vilket bidrar till känslan av att vara "ett med naturen".

Tre sovrum varav två lite mindre "spegelvända" med inbyggda, platsbyggda garderober. Ett större sovrum med egen utgång har gott om plats för både en dubbelsäng och annan möblering.

Badrummet är smakfullt i vitt och svart. Väggarna har vitt kakel om 5x5 cm och på golvet ligger den svarta marmorn Nero Marquina med samma dimensioner. Här finns utrymme att sätta in ett badkar om man så önskar.

Det stora loftet på 30 kvm ger ytterligare yta för ett fjärde sovrum, en lounge yta, hemmakontor eller bara plats för avkoppling. Vackert trägolv och räcke i metall med säkerhetsglas från Saint-Gobain.

Komplementbyggnaden på 35 kvm som idag inrymmer såväl tvättstuga och pannrum som gästrum och verkstad, kan med enkelhet göras om till ytterligare ett bostadshus eller gästhus. Eller varför inte skapa din egen ateljé! Även här återfinns 13 stora fönster för maximalt ljusinsläpp.

I carporten står din bil skyddad mot väder och vind. El finns indraget och det är förberett för installation av laddstolpe. Det finns även gott om plats att parkera fler bilar på uppfarten. Eller varför inte vinterförvaring av din båt.

Detta "klimatsmarta" hus värms upp med bergvärme och golvvärmslingor ligger i alla rum i boningshuset. Detta i sig ger att driftskostnaden hålls nere. Fiber finns indraget.

Missa inte chansen att flytta in i detta fantastiska boende!





# Fakta

Adress: Röra Skogängsväg 85, 471 93 Källekärr  
Område: Röra-Tjörn  
Kommun: Tjörn  
Antal rum: 4 rum och kök plus loft  
Antal sovrum: 3 till 4  
Pris: 7 650 000 kr/bud  
Ägandeform: Småhus - Friköpt  
Fast.beteckning: RÖRA 1:162  
Byggnadstyp: Enplanshus med loft  
Byggnadsår: 2003  
Uppvärmning: Bergvärme  
Fönster: 3-glas  
Eldstad: Öppen spis  
Fasad: Trä  
Tak: Papp  
Stomme: Trä  
Bjälklag: Trä  
Grundläggning: Betongplatta  
Vatten och avlopp: Enskilt vatten året om/  
Enskilt avlopp.

Storlek  
Boarea: 75 kvm  
Tomtarea: 2 244 kvm  
Loft: 30 kvm  
Komplementsbyggnad: 35 kvm  
Kommentar: Loftet har en golvyta på 30 kvm.

Driftskostnader  
Kommentar:  
Faktisk elförbrukning är cirka  
9 400 kWh. Elkostnad är inklusive uppvärmning.  
Fastighetsavgift 9 525 kronor år tillkommer.  
Personer i hushåll: 4  
El: 1 833 kr/mån  
Vatten/Avlopp: 142 kr/mån  
Samfällighet: 308 kr/mån  
Renhållning: 216 kr/mån  
Försäkring: 299 kr/mån  
Driftskostnader totalt: 2 798 kr/mån

Taxeringsvärde  
Totalt: 3 060 000 kr  
Byggnad: 1 620 000 kr  
Tomt: 1 440 000 kr  
År: 2024  
Taxeringskod: 220  
Total fastighetsskatt/-avgift: 9 525 kr

Energi  
Energistatus: Utförd  
Energiprestanda: 116 kWh per kvm och år  
Energi klass: D Registrerad: 2024-10-16

Inteckningar  
Totalt: 1 200 000 kr  
Pantbrev, antal: 1



















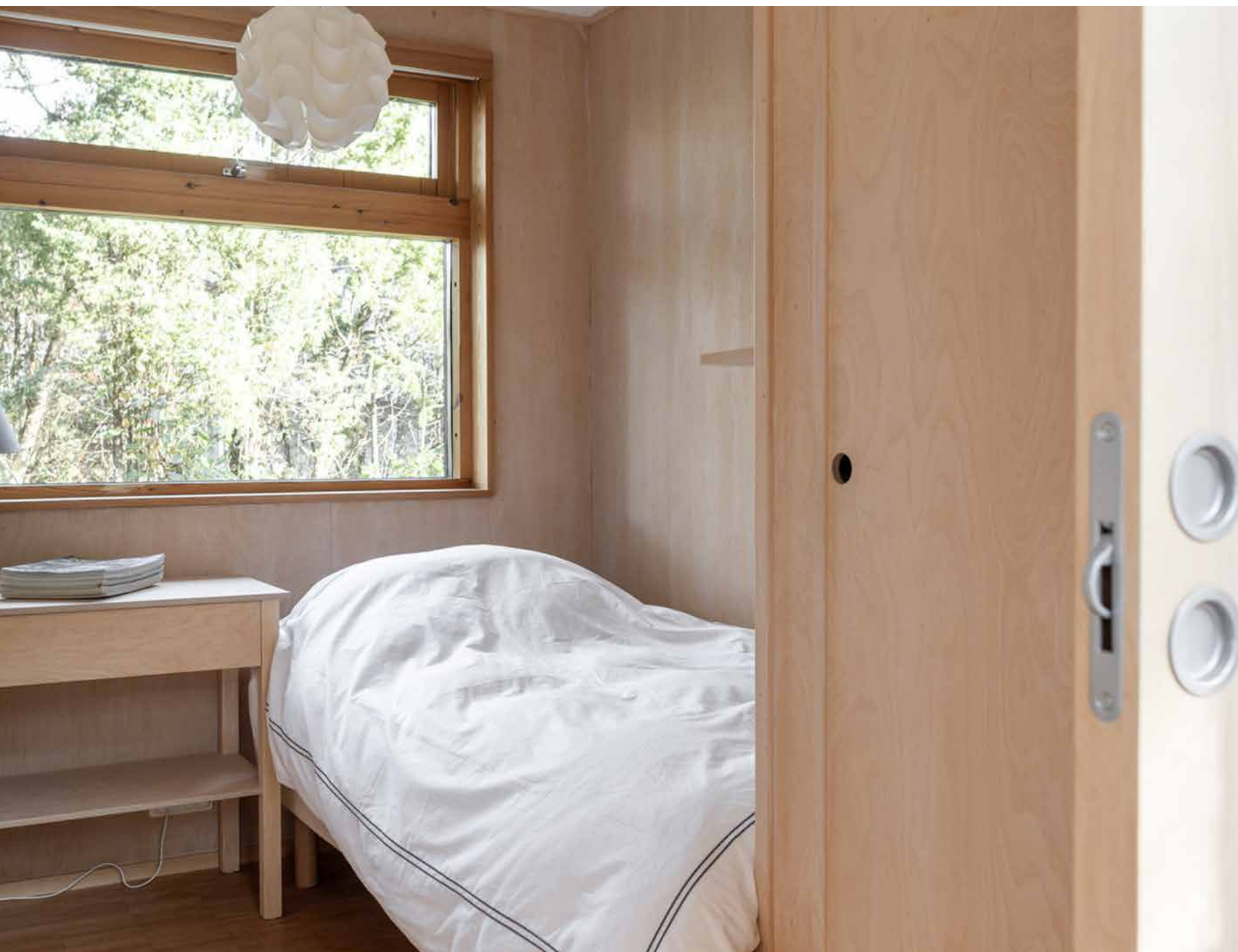






















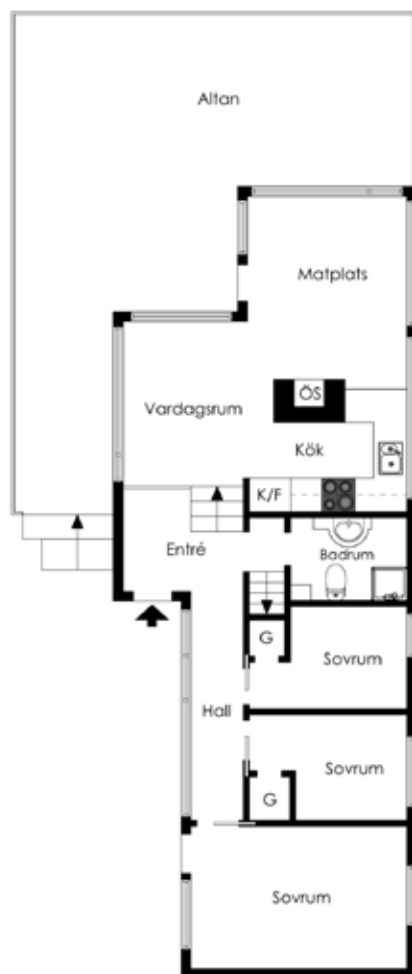




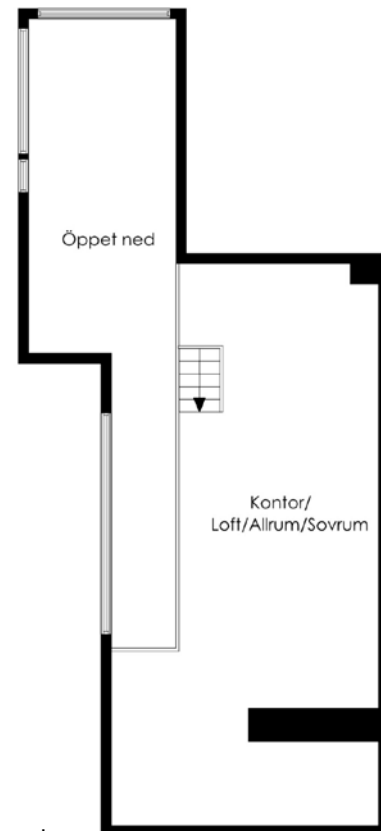
# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

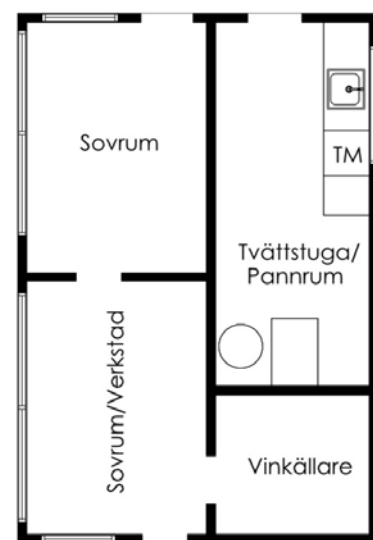
### Entreplan



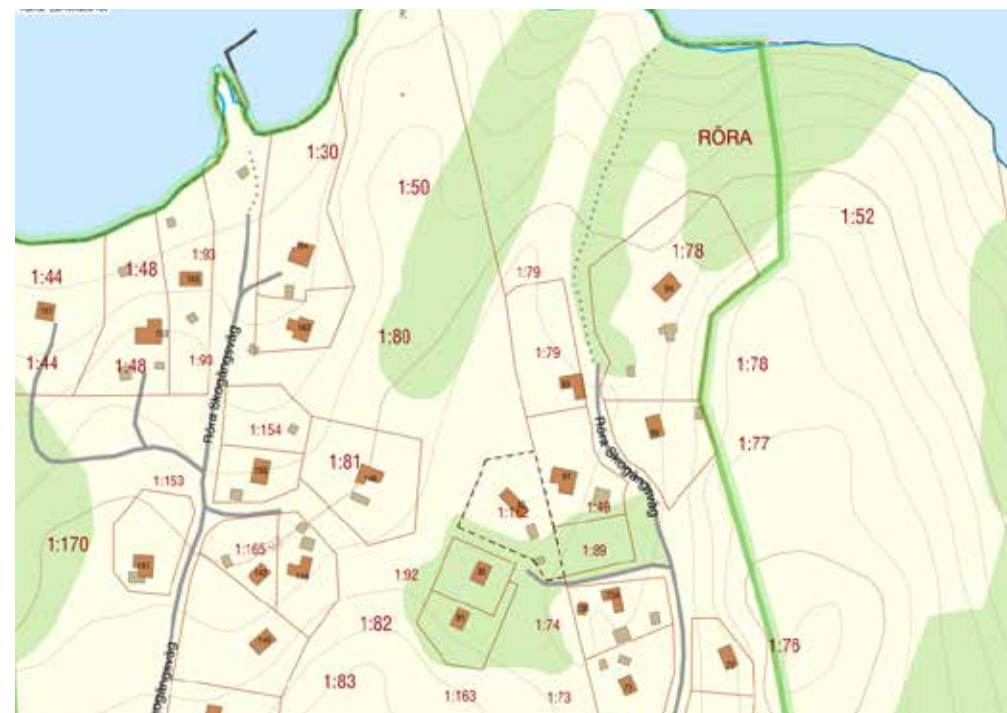
### Loft



### Komplementsbyggnad



# Tomtkarta







## Stefan Essunger

Registrerad fastighetsmäklare  
073-982 80 34  
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 mediekanaler, 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. Undersökningsplikten 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 köparens 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 överlämnas 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.



