RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



SALTSJÖBADEN - HOLMEN

Torben Gruts väg 5

Välplanerad 5:a med två balkonger, öppen spis och två badrum ute på populära Holmen. Fin sjöutsikt från samtliga rum. Närhet till bad, båtplats, promenadstråk, restauranger, caféer och kommunikationer.

• 5 RUM VARAV 3-4 SOVRUM •
• 170 KVM BOAREA •
PRIS: 20 000 000 KR / BUD

Unikt boende på Holmen med härlig vy över Baggensfjärden!

Med ett attraktivt läge ute på Holmen, omgiven av vatten och med närhet till både natur och stadsliv, erbjuds här en generös och smakfull lägenhet om hela 170 kvm. Bostaden omfattar fem rum, varav tre till fyra sovrum, och präglas av rymd, ljus och en genomtänkt planlösning som passar såväl familjeliv som sociala tillställningar.

Välkomnande hall leder vidare in mot bostadens hjärta, det stora och luftiga vardagsrummet i öppen planlösning med köket. Här skapas en naturlig samlingspunkt med gott om plats för både matsalsbord och en generös soffgrupp. Det välutrustade köket från Gaggenau erbjuder hög kvalitet och stilren design, med gott om arbetsytor och förvaring. De stora fönsterpartierna tillsammans med utgången till balkong skapar en härlig kontakt mellan inne- och utemiljö.

Lägenheten erbjuder tre till fyra väl tilltagna sovrum, vilket ger stor flexibilitet och möjlighet att anpassa bostaden efter behov. Bostaden har även två badrum, vilket gör vardagen smidig för både familj och gäster. En av bostadens stora kvaliteter är de två generösa balkongerna som vetter mot olika väderstreck. Här finns möjlighet att följa solen under dagens olika timmar och skapa två naturliga platser för morgonkaffe, avkoppling och middagar under årets varmare månader.

Garageplats i huset
Välskött föreningsekonomi

























Två väl tilltagna balkonger
i två olika väderstreck





Socialt vardagsrum
med öppen spis








































Miele




Lugn avskild innegård med trägårdskänsla
TORBEN GRUTS VÄG 5







Torben Gruts väg 5

ADRESS:	Torben Gruts väg 5 133 39 Saltsjöbaden
STORLEK:	Boarea 170 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum, varav 3-4 sovrum
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
PRIS/BUD:	20 000 000 kr / bud
MÅNADSAVGIFT:	10 856 kr/mån
LÄGENHETSNR FÖRENING:	00832
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,358 %, andel av årsavgift 4,3577 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	982 704 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt
VÅNINGSPLAN:	1 av 2
HISS:	Ja
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	Brf Baggen 1

Fastighetsinformation

ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja, föreningen äger marken.
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	30
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Ej angiven
PARKERING:	Garage med elstolpe finns - plats kostar 700 kr/månad - elstolpe 200 kr/mån plus el.
TV OCH BREDBAND:	Fiber från Telia 100/100. TV från Telia med grundutbud. Båda ingår i avgift.
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Gemensam innergård.
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	592 kr
FASTIGHETSBETECKNING:	Rösunda 2:41
BYGGÅR:	2008
UPPVÄRMNING:	Markvärmepump (el)
VENTILATION:	Mekanisk frånluft

RENOVERINGAR:

Inga större renoveringar planerade. Kontrollerat med styrelsen 2026-08-11.




MOBY DICK II







Planritning

Med reservation för avvikelser

TORBEN GRUTS VÄG 5





OMRÅDE

Saltsjöbaden - Holmen

Idén om Saltsjöbaden väcktes under 1880-talet, när affärskompanjonerna K.A. Wallenberg och Ernest Thiel besökte den välkända badorten Trouville-sur-Mer i Frankrike. Inspirerade av det de såg där tog de med sig visionen hem och lät uppföra Grand Hotel, som invigdes 1893. Några år senare stod även friluftsbadet klart. Under samma tid började de vackra villorna växa fram längs Hotellviken och på Solsidan, ut mot Erstaviken. Här fick välbärgade familjer från innerstaden sina sommarhem – en plats att njuta av havet, naturen och det goda livet.
Än i dag lever mycket av den känslan kvar i Saltsjöbaden. Här finns restauranger, KSSS, tennisbanor, badhus och mycket annat – allt med närheten till vattnet och den vackra miljön som en självklar del av platsens charm.



Vill du veta mer om bostaden?

Jonas Häggbom
REG, FASTIGHETSMÄKLARE
070-617 96 19
jonas.haggbom@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 den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha 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.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Residence Christie's Real Estate genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag).

Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

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 publiceras dock inte på webbplatsen för Residence Christie's Real Estate. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades 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 budgivarens 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 på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt 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 kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. 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 i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL M.M.

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en

sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT BOSTADEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

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. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.


Hem för dig som
förväntar dig mer
RESIDENCE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE