RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



SOLSIDAN

Dragarstigen 4

Spektakulär lägenhet om 186 kvm med ca 250 kvm privat terrass i söderläge, panoramavy över Solsidan och Vårgärdssjön. Egen brygga med båtplats, öppen spis, generösa sällskapsytor och två parkeringsplatser.

• 3 RUM, VARAV 2-4 SOVRUM •
• 186 KVM BOAREA •
PRIS: 22 000 000 KR / BUD

Arkitektritad pärla med ca 250 kvm terrass och egen brygga!

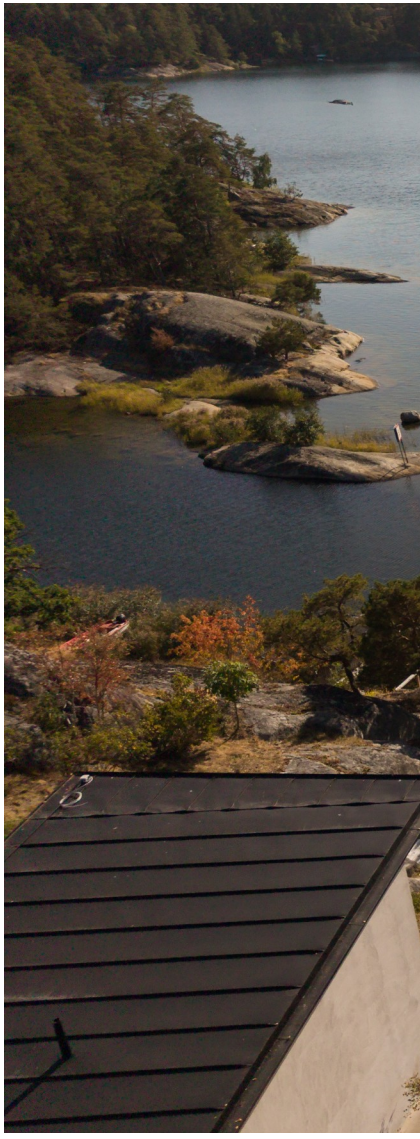
Välkommen till ett spektakulärt och exklusivt hem om hela 186 kvm med en privat terrass om cirka 250 kvm och en hänförande panoramavy över Vårgärdssjön och Solsidan. Här erbjuds ett boende utöver det vanliga där modern arkitektur, generösa sällskapsytor och en unik närhet till både natur och vatten möts i perfekt harmoni.

Bostadens fantastiska terrass blir en självklar förlängning av hemmet under årets varmare månader. Här kombineras generösa trädäck med sedum, planteringar och flera inbjudande sittplatser, samtidigt som solen följer bostaden från morgon till kväll. De stora glaspartierna suddar ut gränsen mellan inne och ute och låter den enastående utsikten över sjön bli en naturlig del av vardagen. Via en privat trätrappa vid sidan av terrassen nås dessutom lägenhetens egen brygga – en sällsynt tillgång som ytterligare förstärker känslan av ett exklusivt liv vid vattnet.

Interiört präglas bostaden av en modern och genomtänkt design med slipade betonggolv, slipad ekparkett, ljusa väggar och golvvärme i merparten av rummen.

Som ytterligare kvaliteter finns en balkong med vacker utsikt över Baggensfjärden samt två egna parkeringsplatser på föreningens uppfart.

Ett boende utöver det vanliga!























Panoramavy över Vårgärdssjön och Solsidan





Sol från morgon
till kväll!

















































Egen brygga ut mot Vårgärdssjön med båtplats!

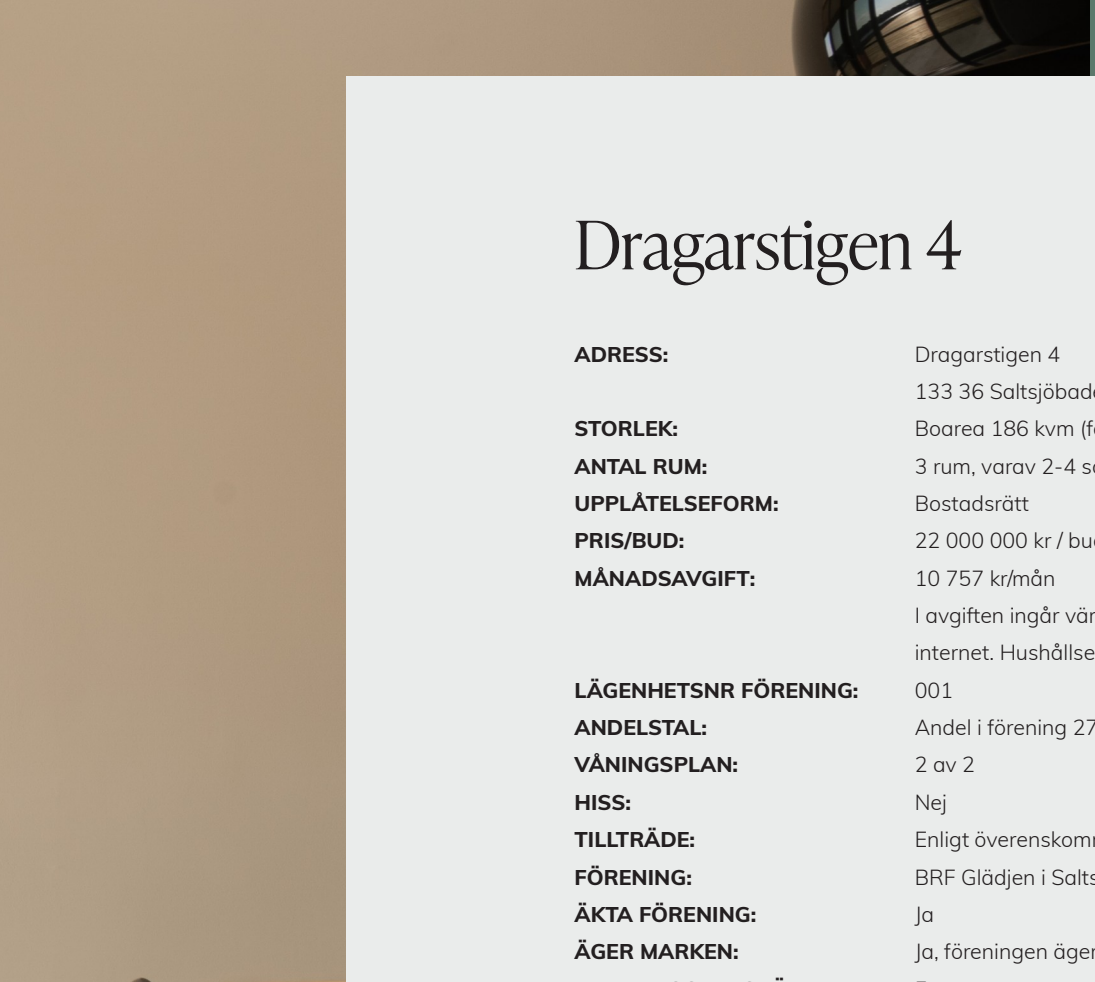
DRAGARSTIGEN 4











Dragarstigen 4

ADRESS:	Dragarstigen 4 133 36 Saltsjöbaden
STORLEK:	Boarea 186 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum, varav 2-4 sovrum
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
PRIS/BUD:	22 000 000 kr / bud
MÅNADSAVGIFT:	10 757 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, sopphantering och internet. Hushållsel tillkommer.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	001
ANDELSTAL:	Andel i förening 27 %, andel av årsavgift 27 %
VÅNINGSPLAN:	2 av 2
HISS:	Nej
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	BRF Glädjen i Saltsjöbaden
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja, föreningen äger marken.
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	5
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Nej
DELAT ÄGANDE:	Ja, styrelsen kollar vid varje enskild affär.
PARKERING:	Parkering på gemensam uppfart framför huset. Två platser ingår till varje lägenhet.
TV OCH BREDBAND:	Telia.
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Uppfarten/parkeringen.

Fastighetsinformation

ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1 470 kr
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	588 kr
FASTIGHETSBETECKNING:	Solsidan 55:11
BYGGÅR:	1968
UPPVÄRMNING:	Bergvärme och solfångare
VENTILATION:	Mekanisk till- och frånluft

RENOVERINGAR:

2013 Stambyte, fönsterbyte, ventilationskanaler, elstigar, tak, fasad, undercentral och balkonger

2014 Internetanslutning (fiber)

2025 OVK

Inga planerade renoveringar finns framåt. Kontrollerat med styrelsen 2026-06-28.







Planritning

Med reservation för avvikelser





OMRÅDE

Solsidan

Idén om Saltsjöbaden kläcktes under 1880-talet när affärskompanjonerna K.A. Wallenberg och Ernest Thiel var på en resa till den kända badorten Trouville-sur-Mer i Frankrike. Med inspiration därifrån lät man uppföra Grand Hotel som invigdes 1893 och något år efter friluftsbadet. Under denna tid påbörjades även byggnationen av villorna längs Hotellviken och på Solsidan mot Erstaviken som utgjorde sommarbostäder åt välbeställda innerstadsfamiljer. I dag finns här flera restauranger, KSSS, tennisbanor, badhus etc.



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