RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



BETSEDE

Ängsallén 8

Åretruntboende på attraktiv tomt med perfekt läge direkt mot sandstrand och bryggor. Villa från 1990 med öppen planlösning och privat del på övre plan. Fem möjliga sovrum. Badrum på bägge planen. Bastu.

• 7 RUM • 273 KVM BOAREA •
• 22 KVM BIAREA • 2 098 KVM TOMTAREA •
PRIS: 16 200 000 KR / BUD

Strandnära familjevilla med sjötomtens alla fördelar

Mycket privat fastighet med strandnära läge och tillgång till sjötomtens alla fördelar. Här njuter ni av sandstrand, brygga och ett ostört läge där naturen och vattnet blir en självklar del av vardagen. Den välskötta familjevillan erbjuder generösa ytor och en flexibel planlösning med upp till fem möjliga sovrum. På övre plan finns ett rymligt allrum som skapar en naturlig samlingsplats för familj och vänner. Entréplanet präglas av sociala ytor där kök och vardagsrum samspelar i en öppen planlösning med fint ljusinsläpp och utsikt mot den grönskande tomten. Trädgården är plan och uppvuxen med vackra fruktträd, blomstrande rabatter och gott om plats för lek, umgänge och odling. Intill vattnet finns en bastu samt ett praktiskt förråd, vilket ytterligare förstärker känslan av ett komplett skärgårdsboende.

Betsede har under de senaste åren utvecklats från ett traditionellt sommarstugeområde till ett mycket uppskattat och levande villaområde för permanentboende. Här bor ni med närhet till både natur och vatten samtidigt som service, handel och restauranger i Gustavsberg nås på bekvämt avstånd. I området finns även flera välrenommerade skolor och förskolor, vilket gör läget idealiskt för barnfamiljen. Båtplatserna förvaltas genom områdets samfällighet, som även ansvarar för skötsel av vägar och gemensamma anläggningar, vilket bidrar till ett välordnat och trivsamt boende året om.

Här möts skärgårdskänsla, villaliv och närhet till stadens service på bästa sätt























Generösa ytor och flexibel planlösning









Kök med utsikt mot den grönskande tomten och vattnet




BONNIERS KOKBOK
SMEG























Ängsallén 8

ADRESS:	Ängsallén 8
KOMMUN:	Värmdö
PRIS:	16 200 000 kr / bud
TOMT:	2 098 kvm
STORLEK:	Boarea 273 kvm, biarea 22 kvm (taxeringsinformation)
ANTAL RUM:	7 rum
BYGGÅR:	1990
FASTIGHETSBETECKNING:	Betsede 1:14
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
TAXERINGSVÄRDE:	12 600 000 kr, varav byggnadsvärde 6 000 000 kr, värdeår 1990, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 3 180 000 kr
BYGGNADSTYP:	1½-plansvilla i vinkel
GRUNDLÄGGNING:	Betongplatta med underisolering, pålat
GRUNDMUR:	Betong
STOMME:	Trä
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Trä
FÖNSTER:	3-glas isolerglaskassetter
YTTERTAK:	Sadeltak, betongpannor
V/A:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
VENTILATION:	FTX (mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning)
TV/BREDBAND:	Fiber

Fastighetsinformation

ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2026-06-03
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	66 (kWh/kvm och år)
FASTIGHETSAVGIFT/SKATT:	10 425 kr/år
SERVITUT:	Gemensamhetsanläggning: Värmdö aspvik ga:4 ändamål: Vägar Gemensamhetsanläggning: Värmdö betsede ga:1 ändamål: Vägar Samfällighet: Värmdö betsede fs:3 Samfällighet: Värmdö betsede s:1 Samfällighet: Värmdö betsede s:2 Förmån: Avtalsservitut Väg, 01-IM8-89/26081.1 Skattetal: mantal 0,0040
RENOVERINGAR:	2016 taket behandlas mot mossa. Mindre mängd mossa ska ha kommit tillbaka. 2019 nya hängrännor och stuprör. Fasad 2016 hela huset målades om av entreprenör. Altan 2023 ny altan 55kvm.









Fastighetsinformation

Badrum/Dusch: 2000 nytt badrum entréplan.
2018 nytt badrum med ångbastu på övre plan.
Våtrumsintyg saknas

Tvättstuga
Från byggnadsår.

Kök
2000 nytt kök.

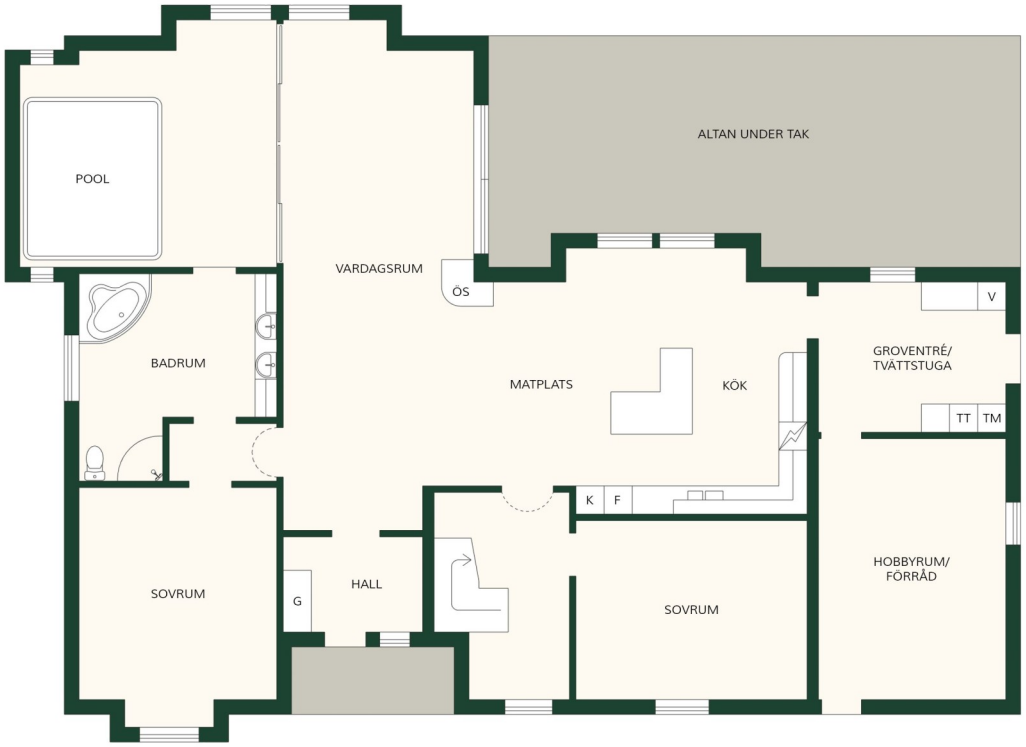
El
Inga kända brister eller fel.
2019 solceller installeras.

VVS
Stammen är av tunna tunna rör. Kvarn finns utanför huset som kommunen ansvarar för.
2025 ny varmvattenberedare med värmepump.

Eldstad
3st kaminer alla sotade och godkända.

ÖVRIGA BYGGNADER: Vidbyggd carport

TILLTRÄDE: Enligt överenskommelse



Entréplan

Med reservation för avvikelser

ÄNGSALLÉN 8



Övre Plan

Med reservation för avvikelser



Fastighetskarta

Med reservation för avvikelser

ÄNGSALLÉN 8



OMRÅDE

Betsede

Bara ett stenkast från villan väntar en vacker strandpromenad som leder till två fina badstränder, båtbryggor och stora gräsytor för bollspel samt ett uppskattat midsommarfirande.För den båtintresserade finns båtplatser att hyra.Villan har ett mycket bra läge med närhet till service och fritidsaktiviteter. Inom 3-5 minuter finns hockeyhall, isbandyhall, gym och simhall. Övrig service som matbutiker och restauranger finns på bekvämt avstånd.



Vill du veta mer om bostaden?

Ewa Söderberg
REG. FASTIGHETSMÄKLARE
070-617 96 15
ewa.soderberg@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 boendekostnadskalkyl 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 tiigänglig 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. Energideklarationen 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 ANSVARSFÖRDELNINGEN

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 förvärvas 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, rökgångar 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

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