

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



SALTSJÖBADEN - SOLSIDAN

Sjövägen 1

Exklusiv sekelskiftesvåning i Wallenbergsvillan på Solsidan med sjötomt, egen båtplats, garage och gästlägenhet. Vackra originaldetaljer, stora sällskapsytor, balkonger och sjöutsikt.

- 5 RUM, VARAV 3-4 SOVRUM •
- 205 KVM BOAREA •
- 40 KVM BIAREA •
- PRIS: 27 500 000 KR / BUD •

Sekelskiftesvåning på sjötomt med egen båtplats!

En sällsynt möjlighet att förvärva en exklusiv sekelskiftesvåning om totalt 245 kvm, inklusive en separat gästlägenhet för familj och vänner om ca 40 kvm med bastu. Belägen i anrika Wallenbergsvillan från 1912 erbjuds ett unikt boende med egen sjötomt, båtplats och garage.

Bostaden präglas av generösa sällskapsytor med öppen spis, högt i tak, vackra spröjsade fönster och flera franskabalkonger med utsikt över trädgården och Vårgårdssjön. Det smakfulla köket har hög standard och direkt utgång till en stor balkong. Här finns ett rymligt master bedroom med eget badrum och öppen spis samt ytterligare två till tre sovrum.

Den insynsskyddade trädgården, den egna båtplatsen och den välutrustade gästlägenheten skapar ett boende utöver det vanliga. Fastigheten ligger på attraktiva Solsidan med närhet till natur, bad, kommunikationer och service. Mycket välskött förening med god ekonomi och genomförda större renoveringar.

Fridfullt läge
invid Vårgårdssjön!



















Social planlösning mellan kök och salong!





Fantastiskt rymligt kök med direkt anslutning till den stora balkongen!



























Sjövägen 1

ADRESS:	Sjövägen 1 133 36 Saltsjöbaden
STORLEK:	Boarea 205 kvm, biarea 40 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum, varav 3-4 sovrum
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
PRIS/BUD:	27 500 000 kr / bud
MÅNADSAVGIFT:	9 985 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, båtplats och sophämtning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 23 424 kr/år (el: 10 080 kr/år, sotning: 480 kr/år, väg/samfällighet: 3 960 kr/år, försäkring: 2 976 kr/år, övrigt: 5 928 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 28 %, andel av årsavgift 28 %
VÅNINGSPLAN:	1 av 3
HISS:	Nej
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	Brf Sjövägen 1
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja. Föreningen innehar marken med äganderätt.
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	4
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Nej
ANDRAHANDSUTHYRNING:	Tillstånd från styrelsen krävs.

Fastighetsinformation

DELAT ÄGANDE:

Ja

PARKERING:

Parkering på gemensam uppfart.

GEMENSAMMA UTRYMMEN:

Föreningen har ett gemensamt trädgårdsförråd iden ena flygelbyggnaden.

Innergård mellan flygelbyggnaderna.

ÖVERLÅTELSEAVGIFT:

1 480 kr

PANTSÄTTNINGSAVGIFT:

592 kr

FASTIGHETSBETECKNING:

Solsidan 33:9

BYGGÅR:

1912

UPPVÄRMNING:

Bergvärme

VENTILATION:

Självdrag

RENOVERINGAR:

Utförda historiska underhåll

1990 Byte av elstigar

2018 Relining av samtliga rör

2025 Ny brygga

2026 Nya flytpontoner, ny robotgräsklippare och fönstermålning.

Det finns inga inplanerade renoveringar i närtid (kontrollerat med styrelsen 2026-06-23)





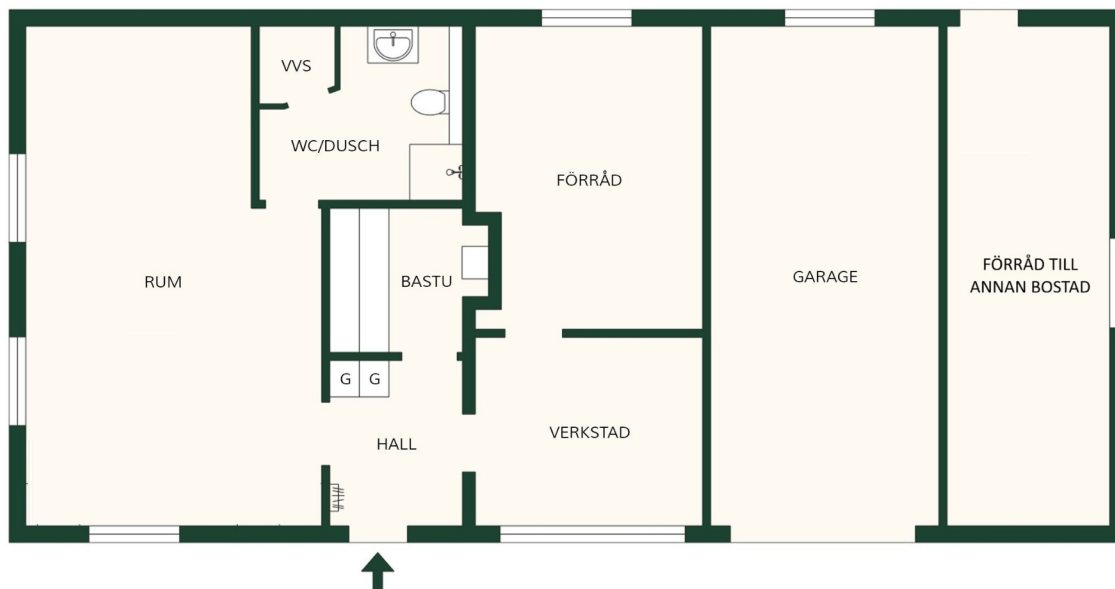






Planritning

Med reservation för avvikelser



Planritning

Med reservation för avvikelser

SJÖVÄGEN 1



OMRÅDE

Saltsjöbaden - 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 (äкта) 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 överläts 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.

The background image shows a modern architectural terrace with a large rectangular pool. The terrace has a flat roof with exposed structural elements. The pool is surrounded by a green lawn. In the background, there is a body of water, likely a lake, with mountains visible in the distance under a cloudy sky. The overall tone is muted and sophisticated.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

