RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



LIDINGÖ

Saturnusringen 18

Sjötomt med kvällssol och strålande utsikt över Stockholms inlopp. Här erbjuds ett hem där stilren arkitektur, exklusiva materialval kombineras med ett avskilt läge, egen brygga, strand, barnvänliga gräsytor och flera generösa uteplatser.

10 RUM, VARAV 6 SOVRUM • 334 KVM BOAREA •
26 KVM BIAREA • 2 204 KVM TOMTAREA •

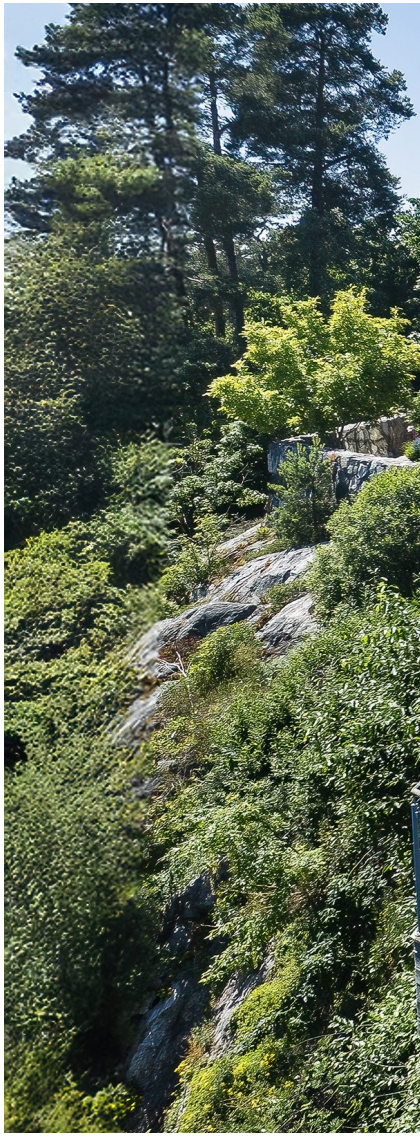
Sjötomt med kvällssol och magnifik sjöutsikt

I ett enastående, högt och fritt läge med strålande utsikt över Stockholms inlopp ligger denna arkitektritade villa om totalt 360 kvm, uppförd år 2000. De stora glaspartierna skapar ett fantastiskt ljusinsläpp och en nära kontakt med vattnet och den omgivande grönskan. Här erbjuds ett hem där stilren arkitektur, exklusiva materialval och omsorgsfullt genomtänkta detaljer som samspelar i en harmonisk helhet.

Villan är i mycket gott skick och disponeras med generösa sällskapsytor på entréplanet och en mer privat sovrumsdel på det undre planet. Här finns fem rymliga sovrum, biorum, gym samt en påkostad spaavdelning, ritad av DAP Group, med hamam och japanskt bad. En separat studio med egen entré och badrum en suite skapar stor flexibilitet och passar utmärkt för gäster, tonåring eller au-pair.

Den insynsskyddade, södervända sjötomten sträcker sig hela vägen ned till strandlinjen och erbjuder en sällsynt känsla av avskildhet och lugn. Trädgården har plana, barnvänliga gräsytor, automatisk bevattning och flera generösa uteplatser som badar i sol från morgon till kväll. Fastigheten erbjuder vidare ett generöst pooldäck med jacuzzi, en vedeldad bastu med utedusch på klippan samt privat brygga.

Exklusiv sjöfastighet där hav, natur och total avskildhet möter närheten till innerstaden























Vidsträckt utsikt över Stockholms inlopp





Vedeldad bastu med fantastisk utsikt
och utedusch på klippan







Skärgårdsliv med båtbrygga

Äkta skärgårdskänsla med brygga, badstege och båtlyft.
Fastigheten har även tillgång till en en fin liten strand





Uteplatser med härligt solläge

Utemiljön badar i sol från morgon till kväll, där terrasser och trädgård (med automatisk bevattning) flyter samman med havet och den omgivande naturen.
En separat studio med badrum en suite och egen entré ger extra flexibilitet – idealisk för gäster, tonåring eller au-pair.








THE COOK'S ENCYCLOPEDIA



















Saturnusringen 18

ADRESS:	Saturnusringen 18
KOMMUN:	Lidingö
TOMT:	2 204 kvm
STORLEK:	Boarea 334 kvm, biarea 26 kvm (taxeringsinformation)
ANTAL RUM:	10 rum, varav 6 sovrum
BYGGÅR:	2000
FASTIGHETSBETECKNING:	Lidingö 11:156
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
TAXERINGSVÄRDE:	50 400 000 kr, varav byggnadsvärde 11 400 000 kr, värdeår 2000, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 23 005 000 kr
BYGGNADSTYP:	2-plansvilla i souterräng
GRUNDLÄGGNING:	Betongplatta
GRUNDMUR:	Betong
STOMME:	Betong & trä
BJÄLKLAG:	Betong
FASAD:	Liggande träpanel
FÖNSTER:	3-glas isolerglas
YTTERTAK:	Betongpannor
UTV. PLÅTARBETEN:	Plåtisol
V/A:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Bergvärmepump med vattenburen golvvärme i 2 plan
VENTILATION:	Mekanisk från- och tilluftsventilation med

Fastighetsinformation

	värmeåtervinning (FTX)
TV/BREDBAND:	Fiber
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2025-05-14
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	59 (kWh/kvm och år)
DRIFTSKOSTNADER:	ca. 90 000 kr/år varav: Försäkring: 25 000–26 000 kr VA+sophämtning: 22 268 kr El ca 43 000 kr (senaste 12 mån);
FASTIGHETSAVGIFT/SKATT:	10 425 kr/år
SERVITUT:	Förmån: Officialservitut Väg, 0186-S189C.1
ELFÖRBRUKNING:	Byggnadens energianvändning 11 115–11 755 kWh/år; hushållsel 7 938 kWh/år; solceller 90 m² (installerade 2020) producerade 12 331 kWh 2025
SÄKERHET:	Verisure, trådbundet system, med sensorer på fönster och dörrar Överfallslarm kopplade till larmcentral/ polis. Kamerasystem anslutet till RAID-lagring
ÖVRIGA BYGGNADER:	Bastubyggnad med relax Växthus Trädgårdsförråd









Fastighetsinformation forts.

UTRUSTNING OCH RENOVERING

Styrsystem: Savant (styr både belysning,ljud och AV)
AC i Master Bedroom
Bubbelpool/spabad vid trädäck
Elstyrd grind
Automatisk bevattning av gräsmatta
Brygga med badstege
Kök: vitvaror från Miele
Badrum: Gotlands sten. Dornbracht armaturer/kranar
Spa invid Master Bedroom med ång- och torrbastu, vattenfalls- och regndusch

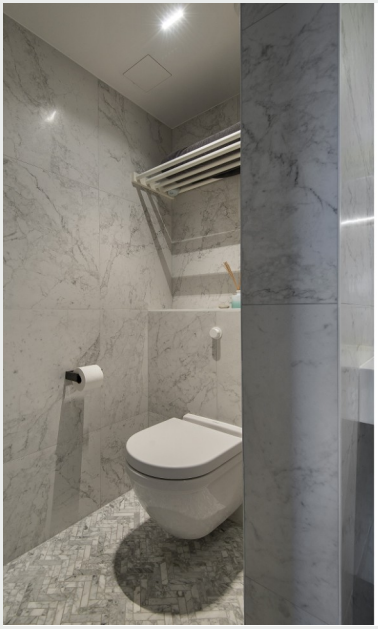
Renoveringar:
2025 Ny bergvärmepump
2025 Ny fasad, liggande träpanel från Moelven.
2020 Montering av solpaneler (36 st. om 90 kvm). Solpanelerna gav, 2025, 12 331 kWh
2020 Nytt Spa och badrum invid Master Bedroom
2020 Renovering av tre våtrum
2020 Gym och bio byggs i tidigare garage
2019 Separat skafferi byggs
2013 Nya fönster i hela huset
2010 Köksrenovering

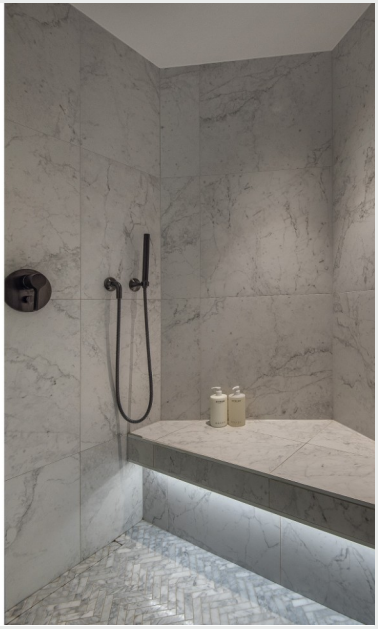


















ENTRÉPLAN

Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser



KÄLLARPLAN

Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser



Fastighetskarta

Med reservation för avvikelser

SATURNUSRINGEN 18



Vill du veta mer om bostaden?

Jan Tivenius

REG. FASTIGHETSMÄKLARE | CIVILINGENJÖR

070-617 96 06

jan.tivenius@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.


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