

ORMBUNKSVÄGEN 39

ÄLVSALA



Erik Olsson



ÄLVSALA

Skärgårdsidyll i bästa klass

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Välplanerad och fräsch familjevilla
Rymd och härlig takhöjd upp tillnock
Gästhus
Insynsskyddat

VÄLKOMMEN TILL ORMBUNKSVÄGEN 39

På denna fantastiska fastighet möts du direkt av en känsla av harmoni, både när du stiger in i den lummiga, insynsskyddade trädgården och när du kliver över tröskeln till huset. Bostaden genomgick en totalrenovering 2014, vilket har resulterat i moderna och stilrena ytor. Kök och vardagsrum samspelar i en ljus och rymlig öppen planlösning, där takhöjden sträcker sig hela vägen upp tillnock, vilket skapar en härligt luftig atmosfär, med detaljer inspirerade av båtlivet.

Utöver huvudhuset finns ett generöst gästhus om cirka 45 kvm, perfekt för familj och vänner eller som en uthyrningsmöjlighet. Dessutom finns en separat förrådsbyggnad på cirka 15 kvm, där en del av byggnaden har glaspartier.

Här bor du mitt i skärgårdens natursköna omgivning med flera badplatser i närheten. Den närmaste, Älvsalaviken, stoltserar med en vacker sandstrand och bryggor. För den båtintresserade finns en båtbrygga med tillgång till båtplats. Läget är perfekt för dig som vill utforska Stockholms skärgård på bästa sätt. På promenadavstånd ligger Bullandö Marina, norra Europas största marina, där du hittar båtförsäljning, service, Bullandö Krog samt en mysig glassbar allt i en genuin skärgårdsmiljö.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Madeleine Torevall

073-366 00 43
madeleine.torevall@erikolsson.se

Erik Olsson



HUVUDBYGGNAD:**ENTRÉ**

Trevlig ingång med en hall som har plats för ytterkläder samt övrig förvaring i form av en garderob med skjutdörrar. Klinkergolv som övergår till en mattlackad 3 stavsparkett.

SOVRUM

Ljust och fint sovrum med mattlackad enstavsparkett.

TVÄTTSTUGA/WC

Helkaklat utrymme med golvvärme. Här finns tvättmaskin, torktumlare, wc, tvätttho, arbetsytor samt gott om förvaringsskåp. Fönster med utsikt över trädgården ger en trevlig känsla.

MASTER BEDROOM

Ett trevligt sovrum med liggande väggpanel och gott om fönster med utsikt över natur och grönska. Mattlackad enstavsparkett.

SOVRUM

Idag används detta sovrum som en walk in closet med två bra garderober med fin inredning och skjutdörrar. Mattlackad enstavsparkett.

BADRUM

Helkaklat badrum med golvvärme, duschdel, wc, tvättställ, handdukstork samt förvaring. Spotlights i taket.

VARDAGSRUM

Här får du en oslagbar rymd då det är öppet tillnock. Conturakaminen med täljstensdetaljer ger gott om värme och ljuset flödar från de stora fönstren från tre väderstreck. Fönstren erbjuder dig ett lugn mot den grönskande tomten och är helt utan insyn. Mattlackad 3 stavsparkett.

KÖK/MATPLATS

Öppen planlösning mot det härliga och ljusa vardagsrummet. Här har du möjlighet att laga

goda middagar och vara social samtidigt med dina gäster. Utrustningen är i rostfritt och består av kyl/frys, fläktkåpa, ny induktionshäll, inbyggd ugn, inbyggd micro samt ny diskmaskin.

Matplatsen är intill och har rum för det stora sällskapet. Klinkergolv med golvvärme. Smart förvaringslucka i golvet av glas där du kan förvara dryck eller diverse. Utgång till den härliga uteplatsen och trädgården.

LOFTVÅNING

Den charmiga spiraltrappen leder dig upp mot ett härligt plan där du kan enligt dina önskemål inreda och ge karaktär.

GÄSTHUS

Ett trevligt gästhus med klinker i hallen och fortsättningsvis laminatgolv. Här finns en del för säng och en del för soffa och dylikt. Arbetsbänk där du kan ha kaffekokare, micro eller något annat du önskar. Separat helkaklat duschutrymme och en helkaklad del där det finns en förbrännings wc.











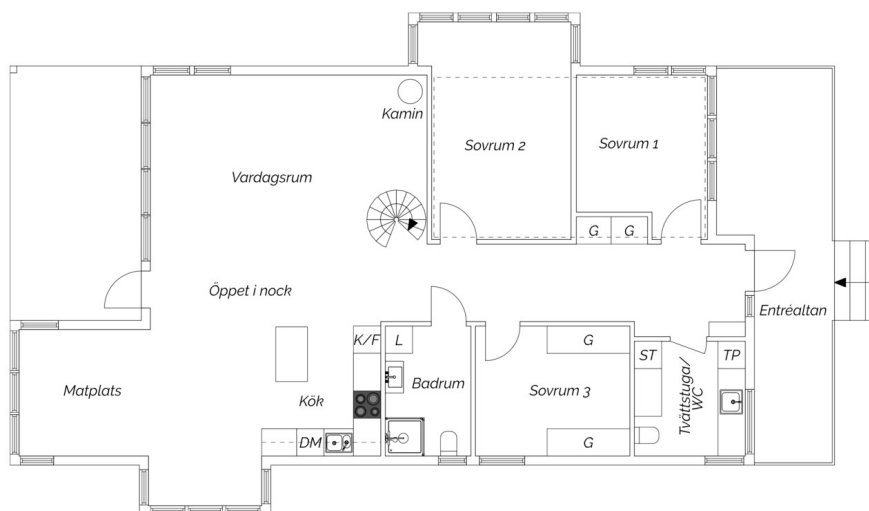




ADRESS:	Ormbunksvägen 39, 13956 Värmdö
FÖRESLAGEN BUDSTART:	6 795 000 kr
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Värmdö
OMRÅDE:	Älvsala
ANTAL RUM:	5 rum varav 3-5 sovrum
STORLEK:	120 kvm, biarea 37 kvm (genom uppmätning SS 21054:2020) I fastighetsregistret uppges arean vara 80 kvm
BYGGNADSTYP:	1-plansvilla
TOMT:	2 003 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Älvsala 1:30
DRIFTSKOSTNADER:	ca 49 320 kr/år (uppvärmning: 35 600 kr/år, va: 6 500 kr/år, väg/samfällighet: 5 850 kr/år, renhållning: 1 370 kr/år) I uppvärmningskostnaden ingår även hushållselen. Kostnad för villaförsäkring tillkommer (nuvarande ägare har en premie på 6756 kr).
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	9 525 kr/år
NUVARANDE ÄGARE:	Kent Olof Landar, Liz Marie Landar

BYGGÅR:	1983
TAXERINGSVÄRDE:	2 978 000 kr varav byggnadsvärde 1 589 000 kr, värdeår 1983, taxeringsår 2021
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 5 950 000 kr
SERVITUT, GA,	Gemensamhetsanläggning: Värmdö Älvsala GA:1
SAMFÄLLIGHETER, ETC:	ändamål: Vägar, Gemensamhetsanläggning: Värmdö Älvsala GA:2 ändamål: Vägar
	Avtalsservitut Ledning
	Last: Avtalsservitut Ledning, 01-IM4-74/2792.1
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2015-05-25
ENERGIKLASS:	C
FÖRSÄKRINGSBOLAG:	Dina försäkringar
PLANBESTÄMMELSER:	Byggnadsplan (1968-12-13)
GRUNDLÄGGNING:	Torpargrund
STOMME:	Trä
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Trä
FÖNSTER:	3-glas/isoler
YTTERTAK:	Betongpannor
VA:	Egen brunn. 3 kammarbrunn/infiltration/sluten tank 3 kubik. Egen djupborrad brunn.
UPPVÄRMNING:	FTX med värmeåtervinning, braskamin, luft-luftvärmepump samt golvvärme
VENTILATION:	FTX ventilation med värmeåtervinning
RENOVERINGAR:	Totalrenovering och utbyggnad 2014
INTERNET/TV:	Fiber
PARKERING:	Snyggt ordnad infart med plats för ca 4 bilar.
ÖVRIGA BYGGNADER & TOMT:	Gästhus om ca 45 kvm
	Förrådsbyggnad om 3 sektioner varav en med glasparti.

PLANRITNING



Erik Olsson

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. 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 i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling 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 Erik Olsson Fastighetsförmedling. 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 Erik Olsson Fastighetsförmedling 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 Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har intention att sälja. 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 pre senterats 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 boendekostnads kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta

PLANRITNING

Planritningen är ej skalentig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren. 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 bostaden eller Erik Olsson Fastighetsförmedling 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.

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 köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift om 825 kr. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift om 375 kr. Båda avgifterna 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 skall visas upp för spekulanter och överlämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, 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 över ens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärfvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående 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 borde 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 och skick.

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 objekts beskrivningen 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, kryppgrunder 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 skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget 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

VIKTIG INFORMATION

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. Trots det väljer de flesta köpare 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 symtom 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 omfattning en 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 under tecknas 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 återropa 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 numer 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 åbe ropa villkoret och också noga beakta 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 tänker på 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 återropa 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 detta. 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 återropas 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, var för 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 Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid under-tecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling 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

Erik Olsson Fastighetsförmedling 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. Mäklarfirmataget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesda-tum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmataget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarfirmataget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Sveavägen 147 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se