

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



KUMMELNÄS

Sångfågelvägen 11A

Lägenhet i sekelskifteshus med eget våningsplan, panoramavy över Stockholms inlopp, social planlösning och direkt access till trädgården. Skärgårdskänsla med Strömkajen endast cirka 35 minuter bort.

- 3 RUM, VARAV 2 SOVRUM •
 - 112 KVM BOAREA •
- PRIS: 6 500 000 KR / BUD

Unik våning i sekelskifteshus med storslagen panoramavy!

I ett vackert sekelskifteshus i Kummelnäs ligger denna unika våning med fri panoramavy över Stockholms inlopp. Bostaden disponerar ett helt eget våningsplan och är den enda lägenheten i huset med direkt access till trädgården. En grön och välskött miljö som blir en naturlig förlängning av hemmet under årets varmare månader.

Interiören förenar husets ursprungliga karaktär med modern funktion. Kök, matplats och vardagsrum samlas i en öppen planlösning där fina fönster och dubbeldörrar mot trädgården ger ett fint ljusinsläpp och låter utsikten vara en självklar del av bostaden. Köket är tidlöst utformat med generösa arbetsytor och en stor köksö.

Lägenheten erbjuder idag två sovrum, placerade i varsin del av bostaden, med möjlighet att skapa ytterligare ett. Genomgående golvvärme, ett stort badrum, separat gäst-wc, tvättstuga och en rymlig hall med god förvaring bidrar till ett bekvämt boende.

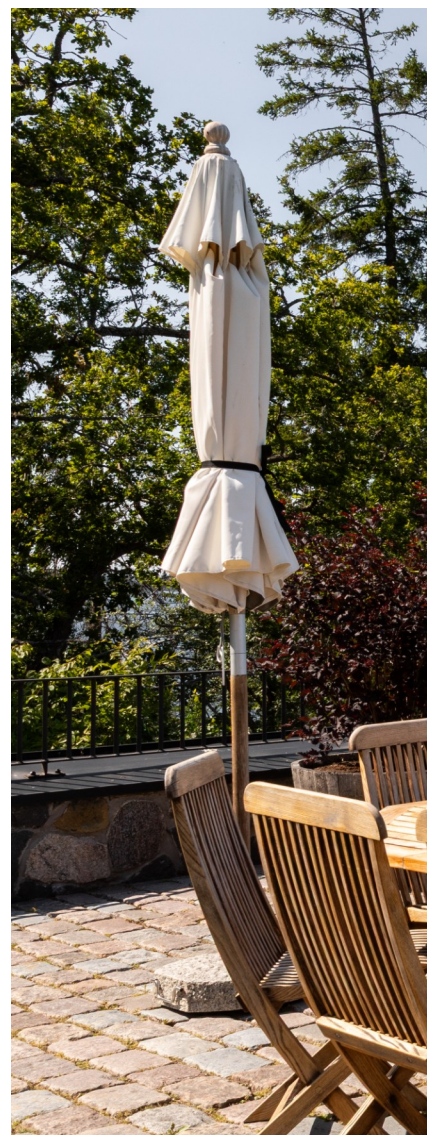
Föreningen är välskött och parkeringsplats finns på uppfarten. Det finns tillgång till brygga med bastuhus att boka nedanför huset.

Läget kombinerar närheten till natur och vatten med god tillgänglighet till Stockholm City.

Stockholms glittrande inlopp
precis utanför dörren!



















Moderna bekvämligheter
med bevarade originaldetaljer





Öppen social planlösning
mellan kök och matplats



















A scenic view of a lake and forest from a balcony with wicker furniture. The balcony has a black metal railing and is furnished with wicker chairs and sofas with light-colored cushions. The view shows a large body of water, likely a lake or bay, surrounded by dense green trees and forest. In the distance, a few small islands or peninsulas are visible, and a few sailboats can be seen on the water. The sky is clear and blue.

Panoramavy över Stockholms glittrande inlopp!

SÅNGFÅGELVÄGEN 11A







Sångfågelvägen 11A

ADRESS:	Sångfågelvägen 11A 132 50 SALTSJÖ-BOO
STORLEK:	Boarea 112 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum, varav 2 sovrum
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
PRIS/BUD:	6 500 000 kr / bud
MÅNADSAVGIFT:	7 236 kr/mån I avgiften ingår hushållsel, vatten och värme.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	901
LÄGENHETSNR SKV:	0901
ANDELSTAL:	Andel i förening 15,97 %, andel av årsavgift 15,97 %
HISS:	Nej
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	BRF Sångvillan
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	5
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Nej
ANDRAHANDSUTHYRNING:	Tillstånd från styrelsen krävs.
DELAT ÄGANDE:	Ja.
PARKERING:	Det ingår två parkeringsplatser för varje lägenhet. El för laddning av bil, 1000:-/mån för elbil eller 500:- för hybridbil.
TV OCH BREDBAND:	Tele2 och fiber.

Fastighetsinformation

GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Tomten är gemensam och får nyttjas av alla i föreningen.
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	592 kr
FASTIGHETSBETECKNING:	Velamsund 1:204
BYGGÅR:	1903
UPPVÄRMNING:	Bergvärme
VENTILATION:	Självdreg med mekanisk frånluft i kök och bad
RENOVERINGAR:	

Utförda historiska underhåll

Målning av tak 2014

Ventilationskanaler 2016-2020

Elstigar 2016-2020

Renovering av balkonger 2016-2020

Ombyggnad av vinden 2016-2020

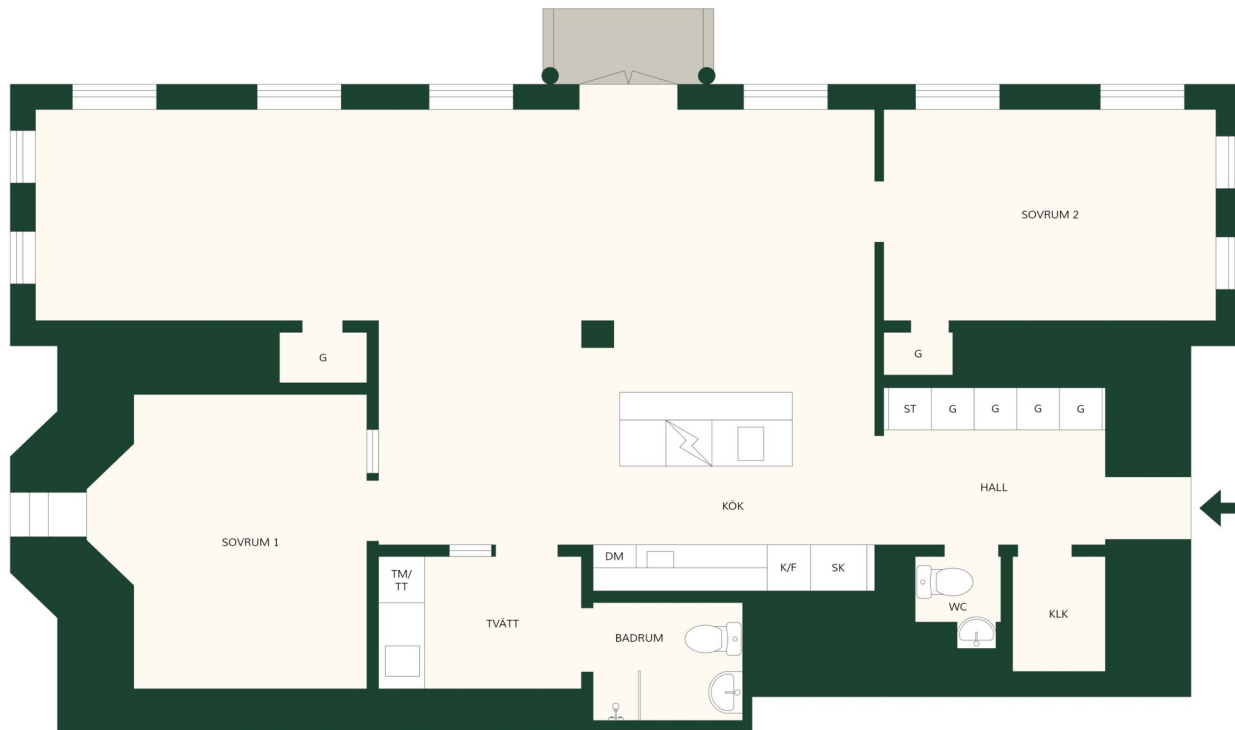
Målning av fasad 2026

Fönstermålning 2026

Det finns inga inplanerade renoveringar i närtid (kontrollerat med styrelsen 2026-07-13).







Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser

SÅNGFÅGELVÄGEN 11A



Vill du veta mer
om bostaden?

Hanna Axdal

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

072-178 55 09

hanna.axdal@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 kontraktet 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. In the foreground, there's a paved area with some potted plants. The pool is surrounded by a low concrete wall. Beyond the pool is a grassy area and a view of a lake with mountains in the distance. The sky is overcast.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

