

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



STRÖMMA

Kattugglevägen 8

Arkitektritad parhuslägenhet med tydlig villakänsla. Exklusiva materialval, bastu och generösa fönsterpartier med naturen som närmsta granne.

Ett hantverk präglat av stor omsorg i varje detalj.

• 6 RUM, VARAV 4 SOVRUM • 149 KVM BOAREA •
ACCEPTERAT PRIS: 8 250 000 KR

Nyproducerad parhuslägenhet i natursköna Strömma

Nyproducerad parhuslägenhet med tydlig villakaraktär och en rofylld känsla av avskildhet i bostadsrättsform. Huset har egen tomtmark som ramar in bostaden, skapar en privat känsla och erbjuder generösa utomhusytor. Redan vid ankomsten möts man av en skyddad entré under tak där ljuset filtreras genom brända träribbor och markerar övergången till den privata sfären. Invändigt präglas entréplanet av en påtaglig rymd, genomgående ljus och en harmonisk helhet. Kök, matplats och vardagsrum bildar en sammanhållen sällskapsdel där stora fönsterpartier suddar ut gränsen mellan inne och ute och öppnar upp mot uteplatsen i sydväst. På entréplanet finns även ett separat rum, ett fullt utrustat badrum med dusch samt groventré och klädvårdsrum. På övre plan skiftar känslan från socialt till privat, där trappan får ett vackert ljusinsläpp från takfönstret och leder vidare till den privata delen med allrum, tre sovrum varav en tydlig masterdel med klädkammare och balkong. Badrummet är utfört i en harmonisk materialpalett med badkar, dusch och bastu i en sammanhållen spa-känsla, där två fönster i olika väderstreck ger ett mjukt ljusinsläpp och en naturskön inramning. Ett väl genomarbetat hem där arkitektur, funktion och kvalitet samspelar i en lugn och tidlös helhet.

Här samsas villakänslan med bostadsrättens trygghet























Privat oas

På övre plan ligger bostadens alla sovrum. Master bedroom har egen klädkammare samt utgång till balkong. Från balkongen ser du mot inloppet till Strömma Kanal.



















Kattugglevägen 8

ADRESS:	Kattugglevägen 8 139 41 Värmdö
STORLEK:	Boarea 149 kvm (enligt ekonomisk plan. Uppmätning har ej gjorts)
ANTAL RUM:	6 rum, varav 5 sovrum
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
ACCEPTERAT PRIS:	8 250 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 940 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	ca 47 520 kr/år (el: 36 000 kr/år, va: 6 000 kr/år, renhållning: 1 440 kr/år, övrigt: 4 080 kr/år) Driftskostnaderna är baserade på uppgifter från jämförbara fastigheter och erfarenhets-mässigt kända kostnader. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet och antas öka i takt med den bedömda inflationen. Se mer info i den ekonomiska planen.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	4
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 6,05 %
VÅNINGSPÅN:	1-2
FÖRRÅD:	Bostaden disponerar ett förråd om 5 kvm
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	Brf Eld & Bark
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja

Fastighetsinformation

ANTAL BOSTADSRÄTTER:	20
ANTAL LOKALER:	2 (belägna på föreningens andra fastigheter)
PARKERING:	Det kommer att finnas parkeringsplatser på Fastigheterna, minst två (2) var för alla parhuslägenheter och fristående hus respektive minst en (1) var för studiohusen.
TV OCH BREDBAND:	Fiber
FASTIGHETS BETECKNING:	Strömma 1:339
BYGGÅR:	2026
UPPVÄRMNING:	Frånluftsvärmepump
VENTILATION:	Frånluftsåtervinning



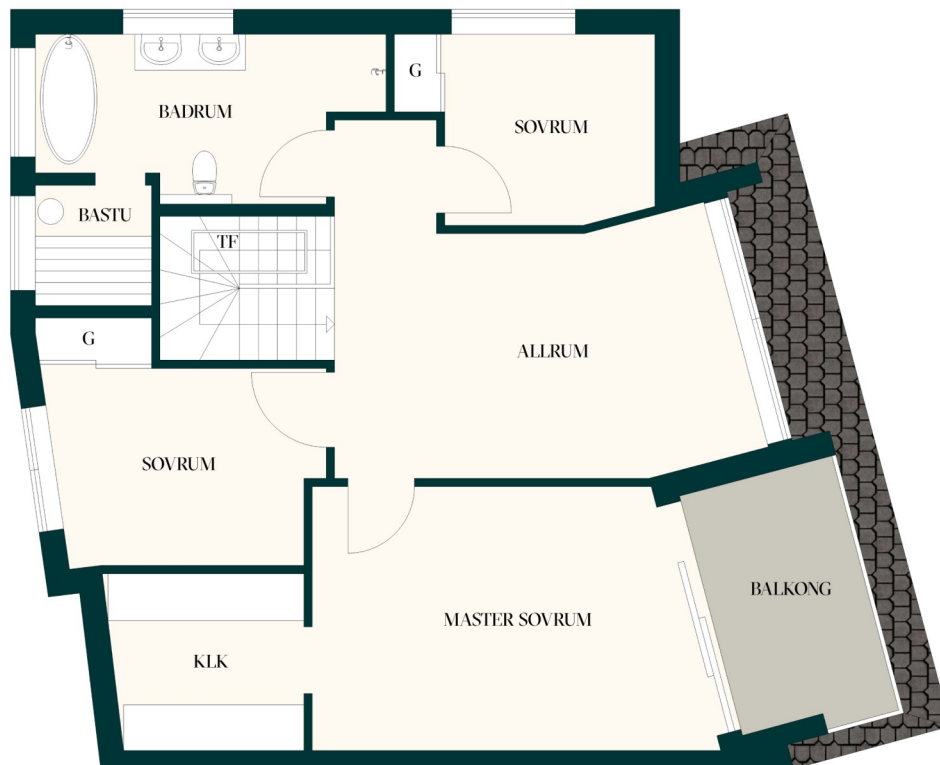




Entréplan

Med reservation för avvikelser

KATTUGGLEVÄGEN 8



Övre plan

Med reservation för avvikelser

KATTUGGLEVÄGEN 8



Fastighetskarta

Med reservation för avvikelser

KATTUGGLEVÄGEN 8



OMRÅDE

Strömma

Strömma är ett attraktivt och naturnära område i Värmdö kommun med tydlig skärgårdskaraktär. Här bor du lugnt och avskilt med närhet till vatten, natur och båtliv, samtidigt som goda kommunikationer tar dig smidigt in mot Stockholm. Området erbjuder ett omtyckt permanentboende med närhet till service, skolor och rekreation.

Vill du veta mer
om bostaden?

Mona Rammahi

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

076-183 44 31

mona.rammahi@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 boendekostnads kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) 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 hyresvärderna 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 överlåts 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.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

