

Skeppsholmen

Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY







# Villa i internationell toppklass i Saltsjöbaden med brygga

Exklusiv villa i internationell toppklass. Stora glasade fönsterpartier med utsikt över vattnet och den gemensamma bryggan. Genomgående exklusiva materialval och design. Generösa sällskapsytor, 5 bra sovrum och 4 badrum. Dubbelgarage. Lugnt och skyddat läge på attraktiva Solsidan i Saltsjöbaden.

## Sjövägen 9

7 rok | 258 kvm | Tomt 1.327 kvm  
29.500.000 kr/bud

### Ansvarig mäklare

Peter Frisell  
+46709787833  
peter.f@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att se objektet på vår hemsida.

# Beskrivning

Arkitektritat tvåplanshus med design i internationell toppklass. Med inspiration från Mallorca har huset fått stora glaspartier vilket skapar känsla av att alltid vara utomhus. Magnifik utsikt med endast ett par kliv ner till Vårgårdssjön.

Huset har ett modernt, stramt formspråk med fokus på estetiska detaljer, ljus, akustik, luftmiljö och energieffektivitet.

## NEDRE PLAN

En unik egendesignad dubbeldörr leder in till ett storslaget sällskapsrum och kök i öppen planlösning. Takhöjden på ca 290 cm tillsammans med den helglasade fasaden mot Vårgårdssjön skapar känsla av ljus och rymd. Utanför den helglasade fasaden ligger en stor altan på över 70 kvm. På nedre planet finns två sovrum, varav ett gästrum med plats för dubbelsäng och en-suite badrum. I anslutning till entrén finns ett gäst-WC med egen dusch samt ett separat teknikrum. Genomgående hög kvaliteten och smakfull design. T ex de massiva, karmlösa innerdörrarna och de millimeteranpassade trapporna. Hallen består av en blandning av klinker och ett härdat, kvistfritt trägolv helt utan socklar.

## ÖVRE PLAN

Övervåningen har en fantastisk utsikt över Vårgårdsjön från den stora balkongen om ca 33 kvm som omger huset. Generöst allrum/TV-rum med ett inbyggt ljudsystem i väggarna som ger ett oslagbart bioljud. Stort master sovrum med walk-in-closet och eget badrum. Ytterligare två sovrum och ett stort exklusivt badrum med bastu. På övre planet finns även en tvättstuga med ångskåp, två tvättmaskiner, en torkmaskin och ett torkskåp från Miele.

## KÖK

Platsbyggt Himlekök med stor köksö. Stomme och dörrar består av furuträ och handtag från Buster & Punch. Generösa arbetsytor i underhållsfri quartzkomposit. Vitvaror från Miele: Stor 90cm-ugn och spishäll, ångugn, en 60cm-ugn och en stor Mastercool kyl/frys som har färskvattenanknytning med ismaskin.

## BAD

Totalt finns fyra badrum i huset, två på nedre planet och två på över planet. Det största badrummet har dubbelhandfat, stort dubbelbadkar och dusch. Dessutom finns en stor bastu med plats för sex personer. All inredning av högsta kvalitet med bl.a. duschblandare från HansGrohe, handfat och toaletter från Vileroy och Boch.

## GARAGE

Garage med plats för två bilar. Ovanpå garaget finns ett rymligt vindsförråd för extra förvaring. Garaget ligger i direkt anslutning till tomten, men är placerat på en samfällighet vilket möjliggjort att byggrätten för villan optimerats. Laddbox för elbil finns utanför huset.

## BRYGGAN

Bryggan tillhör samfälligheten och delas med två andra grannar.

## ÖVRIGT

På taket finns solpaneler som gör elräkningen obefintlig under halva delen av året. Du laddar elbilen med solenergi! Ljudsystem inbyggt i innertaket och högtalare även utomhus till altanen. Allt styrs via Sonos app i mobilen eller läsplatta. Huset värms med golvvärme med modern luft/vattenpump och ventilationen sköts av ett FTX-system. Strömbrytare, dimmer, USB-uttag och vägguttag från Jung i samtliga rum. Värmepump (luft/vatten) från Daikin.



# Fakta

## Bostaden

Adress: Sjövägen 9, 13336 Saltsjöbaden  
Område: Saltsjöbaden / Solsidan  
Kommun: Nacka  
Antal rum: 7 rum  
Ägandeform: Friköpt  
Fastighetsbeteckning: SOLSIDAN 33:23  
Byggnadstyp: Tvåplanshus  
Byggnadsår: 2020  
Uppvärmning: Värmepump luft/vatten  
Fönster: 3-glas  
Ventilation: Mekanisk till- och frånluft (FTX)  
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om/  
Enskilt avlopp som delas med grannfastigheten.

## Storlek

Boarea: 258 kvm  
Tomtarea: 1.327 kvm  
Areakälla: Fastighetsregistret

## Driftkostnader

Kommentar: Kostnaden för Värme + el är beräknat som ett genomsnitt för perioden 2023-01-01 till 2023-06-30.  
Huset både köper och säljer el. Beräknad nettoförbrukning (köpt el minus såld el) är ca 19.700 kvh/år.  
Värme: 36.000 kr  
El: 11.400 kr  
Vatten/Avlopp: 12.990 kr  
Renhållning: 1.331 kr  
Försäkring: 17.691 kr  
Driftkostnader totalt: 79.412 kr/år

## Taxeringsvärde

Totalt: 13.200.000 kr  
Byggnad: 5.600.000 kr  
Tomt: 7.600.000 kr  
År: 2021  
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd  
Värdeår: 2020

## Energi

Energistatus: Utförd  
Energiprestanda: 77 kWh per kvm och år  
Energiklass: C  
Registrerad: 2022-05-17

## Servitut

Samfällighet NACKA SOLSIDAN S:2  
samfallighet\_1  
Avtalsservitut ledning, Förmån  
01-IM8-74/9087 - 1  
Avtalsservitut avloppsledning, Förmån  
01-IM8-60/1026 - 1  
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.  
tomtindelning: Vildgåsen (1974-06-13)

ändring av detaljplan: Dp 574 (2015-10-19)

ändring av detaljplan: Dp 671 (2021-03-17)

stadsplan: S 123 (1940-11-01)

## Inteckningar

Totalt: 18.900.000 kr  
Pantbrev, antal: 12







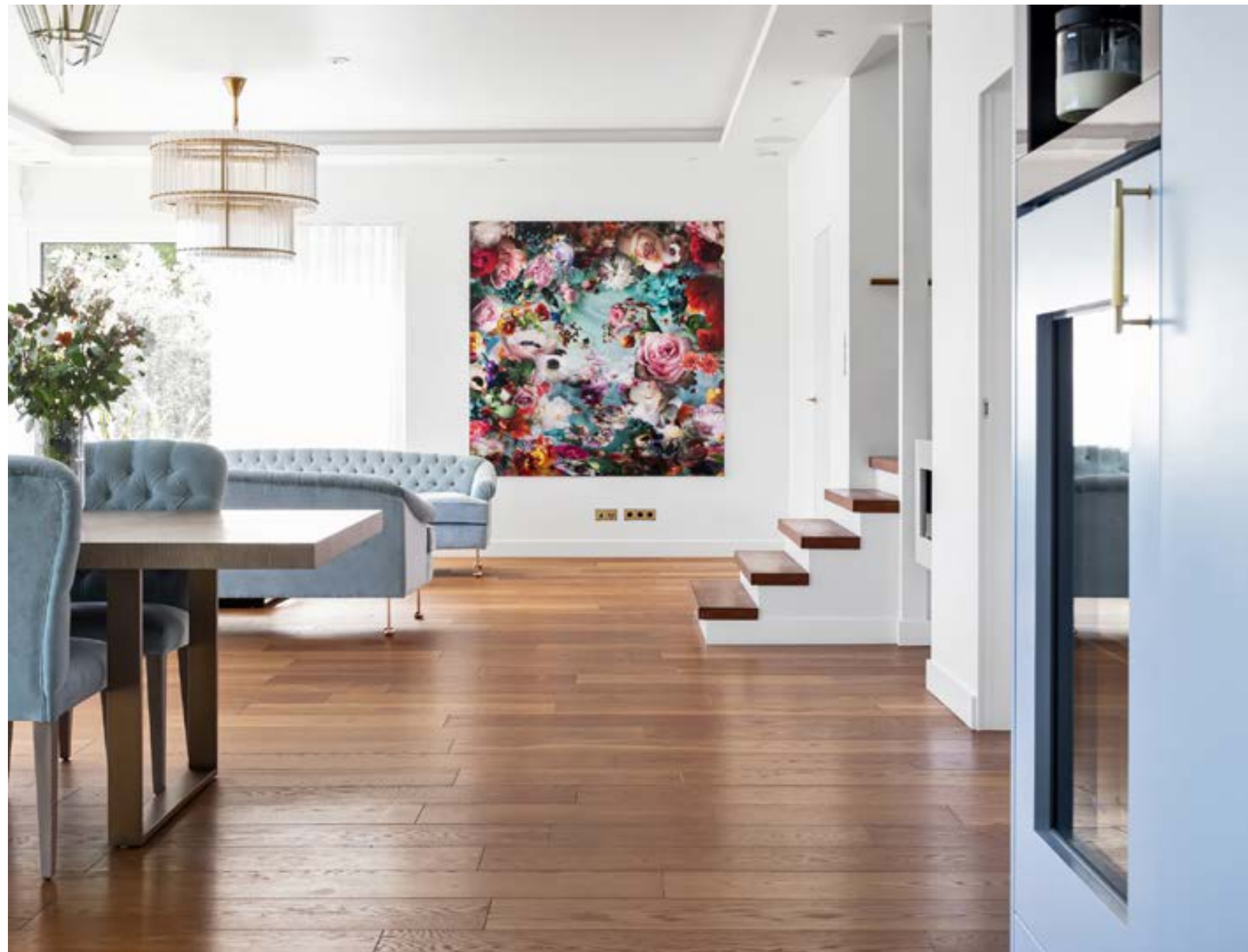






























# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.



# Tomtkarta







# Peter Frisell

Registrerad fastighetsmäklare  
+46709787833  
peter.f@sothebysrealty.se

Min enkla filosofi är att hela tiden vara den mäklare jag själv skulle anlita vid en försäljning. Att bara leverera det som förväntas lämnar aldrig ett bestående intryck. Det är först när du ger det där lilla extra och överträffar andras förväntningar som kundrelationer lyfter till nya höjder!

Jag har arbetat i nära 30 år med kvalificerad försäljning i olika branscher, en erfarenhet som jag självklart tagit med mig in i fastighetsbranschen. Allt ifrån mitt arbete som vinagent i Frankrike till min tid som finansiell rådgivare och försäkringsmäklare. Sotheby´s globala nätverk och starka marknadsföring saknar konkurrens. Varför nöja sig med mindre?

## Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasin som når rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

# Information

## Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

## Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersöknings- plikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köpares undersökningsplikt.

## Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

## Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning över- lämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida [www.skeppsholmen.se](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.



