



ERA® FÖRSÄKRAD

Välkommen till Genvägen 2

DIN BOSTADSMÄKLARE, EBBA STENPORT TAESLER



Barnvänlig idyll vid lugn återvändsgata!

Välkommen till denna välplanerade, totalrenoverade familjevilla om 6 rum och kök, varav 4 sovrum. Solig, insynskyddad trädgårdstomt med plana gräsytor och flera soliga uteplatser. Garage och förråd. Här bor man mitt i idyllen, i ett av de mest eftertraktade områdena i Saltsjöbaden, med närhet till kommunikationer, naturen och skolor/förskolor.

Pris: 9 500 000 kr
Antal rum: 6 rum och kök varav 4 sovrum
Boarea: 186 m²
Biarea: 20 m²
Tomt: 1 001 m²



Ebba Stenport Tæslær

Fastighetsmäklare

📞 Mobil: 072-303 11 30

✉️ ebba.taesler@erasweden.com

ERA Mäklargruppen Nacka/Värmdö

🏠 Vinterbrinksvägen 9 A, 13332 Saltsjöbaden

☎️ 08-717 70 00

🌐 www.erasweden.com





INTERIÖR

ENTRÉPLAN:

Större delen av entréplan utgörs av sociala ytor och präglas av öppenhet och rymd. Genomgående målade väggar och enhetligt nylagt parkettgolv. Entréhall med gott om förvaring och plats för ytterkläder.

Modernt, nyrenoverat kök med vita släta luckor och arbetsbänkar i ljusgrå komposit. Gott om förvaring i skåp och lådor. Stor köksö med förvaring undertill samt med plats att sitta vid skärmar av köket mot vardagsrummet. Induktionshäll och ugn (Bosch, -13), inbyggd diskmaskin (Electrolux, -16) samt hel kyl och frys (Miele, -16). Nytt parkettgolv (-16). Rostfri diskbänk med stor ho under fönster med utsikt mot trädgården. I anslutning till köket ligger tvättstuga med tvättmaskin (Miele, -08) samt torktumlare (Siemens, -17). Från tvättstugan har man access in till garaget.

Utanför köket finns en ljus och trevlig matsal (tillbyggd -17) med stora skjutdörrar i glas samt terrassdörrar mot trädgården. Här flödar ljuset in och ute och inne flyter ihop. Vattenburen golvvärme under parkettgolv.

Lättmöblerat, rymligt vardagsrum med fönster i tre väderstreck samt terrassdörrar ut till det omgivande trädäcket och trädgården. Öppen planlösning mot kök och matsal. Braskamin.

På entréplan finns också ett nyrenoverat (-16) badrum med dusch bakom glasade väggar och vägghängd toalett. Handfatskommod, spegelskåp och handdukstork (el). Stora grå plattor på golv med golvvärme (el) och kaklade duschväggar.

ÖVRE PLAN:

En vacker svängd trappa leder upp till övre plan där husets samtliga sovrum finns. Möblerbar övre hall öppnar upp mot ett ljust allrum med plats för soffgrupp. Från allrummet når man master bedroom med fönster i två väderstreck, hel

garderobsvägg samt öppen spis. Klassisk rutmönstrad parkett som är mörkbetsad. Från trapphallen når man ytterligare tre sovrum, varav två med inbyggda garderober. Mörkbetsade furugolv i två av rummen, laminatgolv i det tredje. På övre plan finns även ett rymligt, sobert badrum med stora, beige kakelplattor på golv med golvvärme (el) och målade vita väggar. Fristående badkar med väggmonterade kranar samt duschhörna med svängbara duschväggar. Toalett samt extra bred kommod med dubbla kranar. Badrummet får fint ljusinsläpp från två fönster.

TRÄDGÅRD:

En underbar, insynsskyddad trädgård omger huset där det är sol från morgon till kväll. Trädäck runt huset med plats för trevliga sittgrupper. Växthus, större trädgårdsförråd samt en jordkällare/skyddsrum (hemligt gömt bakom tujahäck). Vidbyggt garage med access in till huset. Garaget har även förvaring på vinden. Trädgården är uppvuxen med både blommor, fruktträd, plana gräsytor och skogsdungar.

ÖVRIGT:

Hela huset har de senaste 10 åren genomgått en totalrenovering och ombyggnation för att anpassas till en modern barnfamilj. Genomgående smakfulla materialval i hela huset. Bergvärme finns installerad (-07) och fiber är indraget. Entréplanet har fått nya golv och delvis nya fönster (3-glas), mekanisk ventilation installerat (-16). Taket är omlagt med papp och betongpannor av tidigare ägare (-98).



BOSTADSAKTA

Fastighet

Område	Saltsjöbaden - Igelboda
Kommun	Nacka
Församling	Saltsjöbaden
Ägandeform/Typ	Friköpt - Småhus
Beteckning	IGELBODA 8:14
Antal rum	6 rum och kök varav 4 sovrum
Tomtare	1 001 m ² (Fastighetsregistret)
Biarea	20 m ² (Enligt faktisk uppmätning)
Boarea	186 m ² (Enligt faktisk uppmätning)
Vatten/Avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp.

Servitut Avtals servitut villa, Last 01-IM8-48/5226 - 1, 1948-10-27

Taxeringskod 220

Taxeringsvärde (Värdeår 1949, Taxeringsår 2015)

- Byggnad 1 483 000 kr

- Tomt 3 142 000 kr

- Total 4 625 000 kr

Bef. pantbrev Totalt 4 700 000 kr

Byggnadsbeskrivning

Småhusenhet, bebyggd (220)

Byggnad, värde: 1 483 000 kr

Mark, värde: 3 142 000 kr

Summavärde: 4 625 000 kr


Taxeringsår: 2015

Byggår: 1949

Värdeår: 1949

Byggnad

Byggnadstyp 2 plans villa

Byggnadsår	1949
Fasad	Puts
Tak	Betongpannor (omlagt 1998)
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund/platta på mark
Grundmur	Betong
Fönster	2-glas och 3-glas
Uppvärmning	Bergvärme
Eldstad	2 st
Ventilation	Mekanisk (endast frånluft)
Energiklass	

Driftskostnader

Med 4 personer i hushållet

Värme 22 000 kr/år

Vatten/Avlopp 4 635 kr/år

Sotning 539 kr/år

Renhållning 1 350 kr/år

Försäkring 10 000 kr/år

Summa per år 38 524 kr/år

Övrigt

Nuvarande ägare Per Robin Reinhold Silfverhielm, Kathinka Karen Marie Louise Silfverhielm

Boendekostnads-kalkyl Kontakta mäklaren för en personlig boendekostnads-kalkyl.

ERA® FÖRSÄKRAD Alla vitvaror och fasta hushållsmaskiner är försäkrade. Försäkringen ingår alltid när ERA förmedlar en bostad.











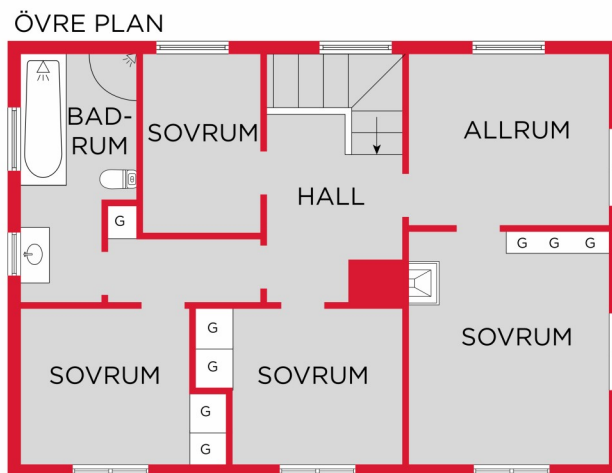
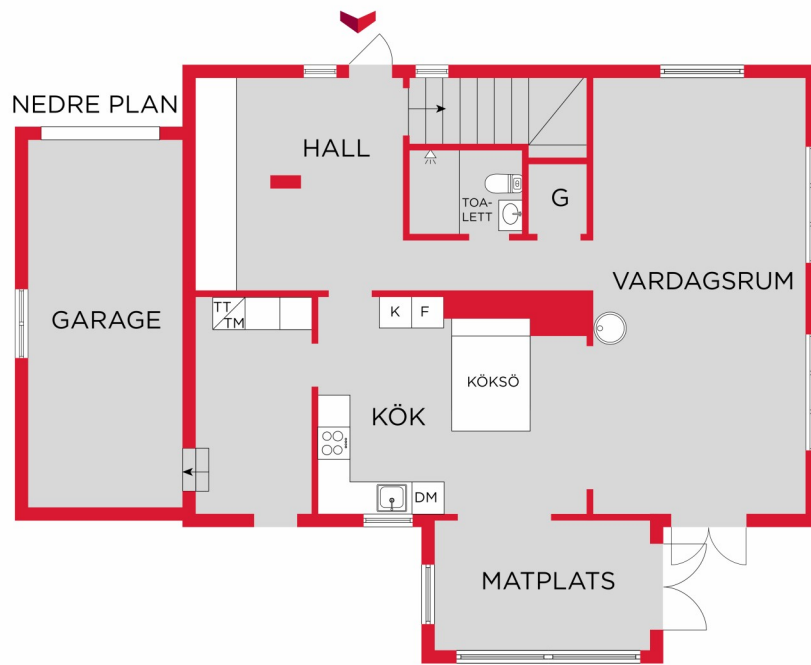








PLANRITNING



PRODUKTER OCH TILLÄGGS- TJÄNSTER

ERA® FÖRSÄKRAD

ERA Försäkrad

Alla bostäder vi förmedlar är försäkrade. Det bjuder vi på! På så sätt slipper du oroa dig över oväntade kostnader. Försäkringen täcker reparationskostnader eller priset för likvärdig ny vara vid funktions-skador på hushållsmaskiner under hela försäljningen. Den täcker även köparen i 30 dagar efter tillträdet.

ERA® SÄKERT KÖP

ERA Säkert Köp

Att ditt hus är märkt med ERA Säkert Köp²⁾ gör att försäljningsprocessen blir enklare samt att värdet på huset kan öka. ERA Säkert Köp är fullt avdragsgill och innehåller bl.a. överlåtelsebesiktning och dolda fel-försäkring.

ERA® GARANTI

ERA Garanti

Att lova mycket är inget konstigt. När man håller sina löften. Vi har en väl genomtänkt arbetsprocess som gång på gång ger utmärkt resultat. Vår ambition är att alltid överträffa dina förväntningar och ligga steget före. Genom att vi informerar dig i förväg om vad vi ska göra kan du kontrollera att vi verkligen gör eller har gjort det – annars har du rätt att avsluta samarbetet.

ERA® DOLDA FEL

ERA Dolda Fel

ERA har i samarbete med Nordic Försäkring tagit fram de förmånliga ansvarsförsäkringarna ERA Dolda Fel¹⁾ vid överlåtelse av villa/fritidshus eller bostadsrätt. Försäkringen är unik för ERAs kunder och ger dig som säljare ett skydd om en köpare ställer krav på ersättning för dolda fel som säljaren har ett rättsligt ansvar för.

ERA® MINA SIDOR

ERA Mina Sidor

Följ din bostadsaffär på nätet genom Mina Sidor (dvs dina sidor). Mina Sidor är verktyget som gör din bostadsaffär både lättare och roligare. Genom realtidsbudgivning, besöksstatistik med mera får du ökad kontroll och översikt över hela försäljningsprocessen.

ERA® FÖRSPRÅNG

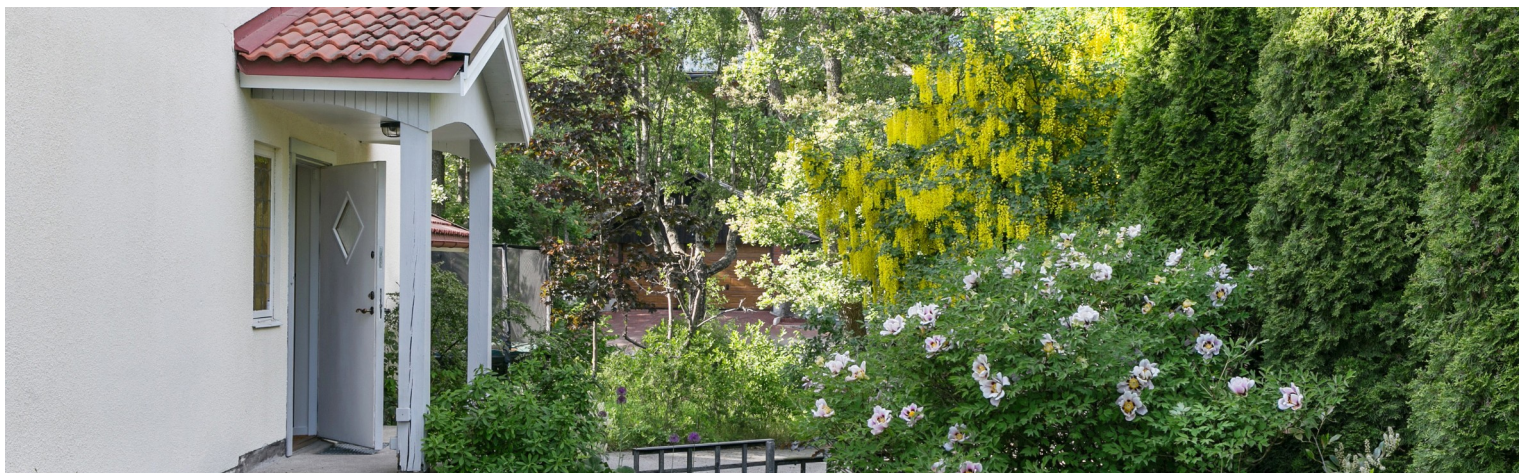
ERA Försprång

Att hitta en ny bostad tar ofta längre tid än man tror, vilket gör att det är svårt att samordna med försäljningen av den gamla. Med ERA Försprång förbereder vi försäljningen av din gamla bostad, stämmer av intresset på marknaden och samlar in spekulanter, så när du väl hittar den där bostaden du länge letat efter, kan vi snabbt och smidigt sälja din bostad.

1) Det lokala ERA kontoret kan komma att erhålla en ersättning om 400 kr/tecknad försäkring. 2) Det lokala ERA-kontoret kan komma att erhålla en ersättning om 1472 kr/tecknad försäkring. I de fall där det lokala ERA kontoret erhåller ersättning från ytterligare tilläggstjänster redovisas det separat av respektive ERA-kontor.

Hemnet - Vid annonsering på Hemnet.se erhåller det lokala ERA kontoret en ersättning om 240-840 kr+moms/annonserad bostad.

Hantering av personuppgifter - Vi hanterar dina personuppgifter i enlighet med GDPR. Vår integritetspolicy finns att läsa på www.erasweden.com/integritet



SÅ HÄR GÅR VI VIDARE MED FÖRSÄLJNINGEN.

Tack för ditt intresse för fastigheten IGELBODA 8:14. Här redogörs för hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

BOSTADSMÄKLAREN

Jag heter Ebba Stenport Taesler och är ansvarig bostadsmäklare för förmedlingen av denna bostad. Tveka inte att ställa frågor och komma med synpunkter. För mig är varje förmedling unik.

INTRESSERAD AV DENNA BOSTAD?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mig ditt intresse på plats, så riskerar du inte att missa försäljningen vid ett snabbt avslut. Försök även att vara "startklar" med ett lånelöfte samt en värdering av din nuvarande bostad. På ERA hjälper vi dig gärna med värdering och att förbereda försäljningen av din nuvarande bostad. Vi erbjuder "ERA Försprång", en förberedelsejänst som gör dig startklar när du väl hittar den bostad du vill köpa.

BUDGIVNING

Finns flera intressenter tillämpas budgivning. Då kan slutpriset avvika från utgångspriset: 9 500 000 kr. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns inga lagar som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Jag framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas även till slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontakt-uppgifter som lämnas ut).

KONTRAKTSSKRIVNING

Jag kommer att upprätta köpehandlingarna och gå igenom dessa med parterna. Vi träffas på vårt kontor. Ofta vill parterna skriva snarast, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills köpekontraktet är påskrivet av parterna.

HANDPENNING

Handpenning om 10% hålls på ett särskilt klientmedelskonto skilt från övriga tillgångar, till dess att alla villkor är uppfyllda (ex. besiktningsklausul).

TILLTRÄDE

Tillträde sker enligt överenskommelse. Då träffas parterna på vårt kontor eller köparens bank, där slutbetalning görs. Jag upprättar en avräkning där det framgår vad som betalats, återstår att betala, samt reglerar t.ex. fastighetsavgift. Sedan överlämnar jag även en journal över förmedlingen samt ett köpebrev. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar mm.

INFORMATION OM UNDERSÖKNINGSPLIKT

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med pga 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 bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen 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 skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis uppger köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen 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. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning 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 i normalfallet skall 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 undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall 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 elinstallationer, vatten och avlopp, 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 återopa 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 återopa 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, s k köparegenomgång. 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. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. 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 återopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetenskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt 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 han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte återopas av köparen.

Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.



ERA - LOKALT. GLOBALT. PERSONLIGT.

Välkommen till ERA Mäklargruppen

Vårt företag är en del av ERA, som är ett av världens största bostadsmäklarfirmor med fler än 3 500 kontor i 40 länder. ERA, som står för Electronic Realty Association, grundades 1972 och har sedan starten varit banbrytande på bostadsmarknaden. Man förstod redan från början fördelarna med elektronisk kommunikation. Det som började med en faxmaskin på 70-talet har fortsatt med nya och innovativa produkter och tjänster som gör bostadsaffärer både enklare och tryggare för våra kunder.

I Sverige startade ERA sin verksamhet år 2000 och är idag en av Sveriges största bostadsmäklarkedjor med kontor på över 60 orter runt om i landet. Det är dock ingen slump att vi vuxit så fort. ERA:s arbetsmetoder har sedan 1972 utvecklats till ett oslagbart koncept att förmedla bostäder på.

Vår grundstrategi är enkel - vi tänker kundnytta! Nöjda kunder är en förutsättning för tillväxt. På ERA vill vi att ditt bostadsbyte ska gå så smidigt som möjligt.

ERA Mäklargruppen Nacka/Värmdö
Vinterbrinksvägen 9 A, 13332 Saltsjöbaden
Tel: 08-717 70 00, Fax: 08-717 70 04
E-post nacka@erasweden.com
www.erasweden.com



Vi är **fastighetsmäklare** som alltid vill bli bättre. Bättre än igår, **bättre än andra**.
Vi är **lyssnare, entreprenörer, lagspelare**.
Vi ger beröm, vi lyssnar till kritik och vi **delar med oss av vår kunskap**.
Vi **tar ansvar** för att lösa saker innan de blir problem.
Vi hyllar kundrelationer, vi **håller löften**.
Vi lever med möjligheten att **allt är möjligt**.
För vårt jobb är någon annans hem.
Och vårt jobb är att aldrig glömma det.