

# widerlöv

Värmdö

*Herrviksnäs*

Ga. Herrviksnäsvägen 56A



# Sydvästläge med svårslagen panoramavy



## Johan Wahlberg

*Reg. fastighetsmäklare*

☎ 0735-11 74 92

✉ johan.wahlberg@widerlov.se

📍 Ektorpsvägen 4

På magisk plats med panoramavy över Återlögafjärdens vatten erbjuds nu en unik möjlighet till nybyggnation.

Ny detaljplan med generös byggrätt har vunnit laga kraft. Strandskyddet upphävt inom hela fastigheten.

Här finns alla förutsättningar för att skapa familjens egna paradis oavsett om ni söker en tillflyktsort för lata helg- och semesterdagar eller om ni överväger permanent flytt.

Huvudbyggnaden placeras med fördel på platån nära bergskanten i sydväst. Här är läget ogenerat och sjökontakten total med möjlighet att följa solens vandring från tidig morgon till sen kväll med fjärden som kuliss.

Med fastigheten följer servitut på gångstig ned till vattnet inom grannfastigheten 1:28 samt nyttjanderätt till brygga inom samma fastighet vilken även delas även med 1:157.

Tomten omfattar dryga 3000 kvm och angörs från dess lägsta punkt i norr. Här finns infart och parkering med möjlighet att anlägga garage och komplementbyggnader.

Gällande detaljplan medger i grova drag följande byggrätt för fastighet med landareal större än 2500 kvm: Största byggnadsarea (BYA) för bostadshus är 250 kvm, dock maximalt 360 kvm bruttoarea (BTA).

Största totala BYA för komplementbyggnader är 80 kvm varav enskild ej större än 60 kvm. Vidare är Attefallreglerna tillämpliga. Strandskyddet är upphävt inom hela fastigheten. Anslutningspunkt för kommunalt VA är betald.

Herrviksnäs är strategiskt beläget med närhet till såväl storstad som skärgård. I förlängningen av Saravägen, några minuters promenad bort, nås närmsta badstrand. Ytterligare stränder finns vid Toravägen och Badvägen. I området finns även tennisbana.

För dig med båtintresse finns möjlighet till båtplats med skyddat läge i Herrviken. Med båt har man direktaccess ut till mellersta skärgården.

Vid Strömma kanal finns sjömack, restaurang samt kanalbar. Ytterligare en bit ut nås populära strandhugg som Sjöboden, Bullandö Marina och Motorverkstan.

Därtill närhet till både Wermdö Golf & Country Club samt Fågelbro Golf & Country Club.

Vid Stavsnäsvägen avgår motorvägsbussar med direkttrafik till city. Inom närområdet finns flertalet förskolor, skolor, idrottsanläggningar samt tre större handelsplatser.

Det går bra att åka ut och besöka fastigheten på egen hand. Vänligen respektera tomtgränser mot grannfastigheterna



Tomt


8 950 000 kr

Utgångspris




## Tomtfakta



 **Boarea:** 0 m<sup>2</sup>

2022/123.3

 **Tomtarea:** 3 011 m<sup>2</sup>

Detaljplan (2021-12-15)

### Tomt, Herrviksnäs 1:156

Gamla Herrviksnäsvägen 56A (prel. adress), 139  
40 VÄRMDÖ. Belägen i Värmdö kommun.

### EKONOMI

Pris 8 950 000 kr eller utgångspris.

Taxeringsvärdet är ej fastställt.

Fastigheten är obebyggd. Kontakta kommun och leverantörer såsom Vattenfall för offerter. Kostnad för elanslutning tillkommer. .

Behöver du hjälp med att beräkna de kommande boendekostnaderna - ansvarig mäklare erbjuder sig att upprätta en skriftlig boendekostnads kalkyl.

### SERVITUT, PLANBESTÄMMELSER, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR M M

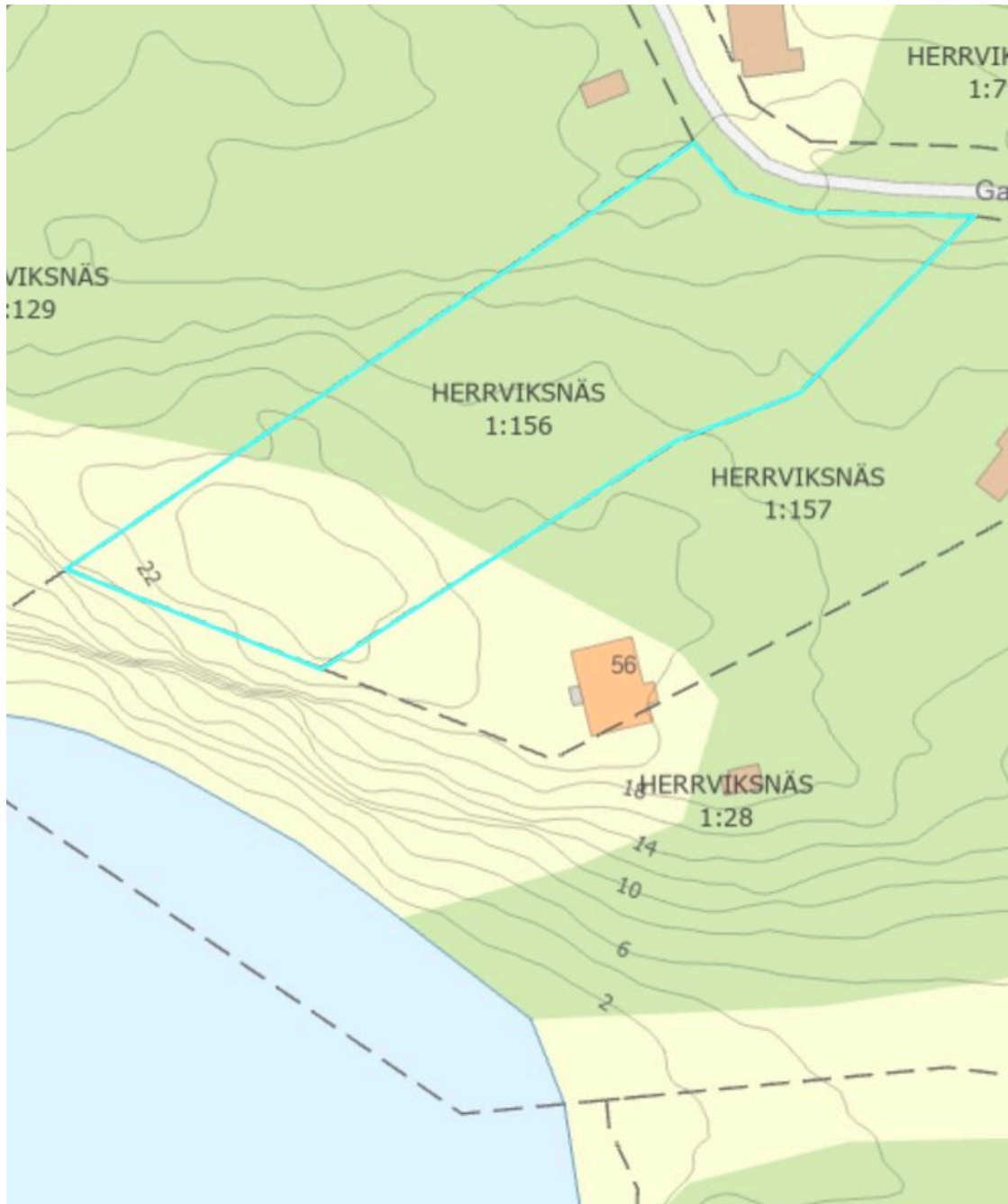
Gemensamhetsanläggning: Värmdö Herrviksnäs  
GA:1 ändamål: Vägar, Elledning och/eller  
belysning, Grönområden, Bad och/eller  
båtanläggning

Förmån: Officialservitut Brygga, 0120-2022/123.1

Förmån: Officialservitut Gångstig, 0120-



# Tomtkarta





















# intressebanken



I Intressebanken har vi samlat alla våra bostäder vi har till salu, även bostäder som ännu inte utannonseras på den öppna marknaden, så kallade Förhandstips.

I Intressebanken kan du skapa bevakning av bostäder som matchar dina specifika önskemål och få mail om dessa så fort vi har lagt in bostaden i vårt system.

**Registrera dig på vår hemsida [www.widerlov.se](http://www.widerlov.se)**



## *Bostadsvärdering*

### Ska vi ses hemma hos dig?

Nya tider skapar nya möjligheter. Du kanske går i försäljningstankar, eller så funderar du på vad din bostad är värd. Oavsett om du har planer på att sälja din bostad eller bara är nyfiken på värdet kan du ta hjälp av våra mäklare. Vi värderar ditt hus, sommarstuga, lägenhet eller fastighet. Antingen hemma hos dig eller digitalt. Skanna qr-koden och fyll i formuläret så kontaktar vi dig för ett förutsättningslöst möte.



*Fri värdering*



# widerlove

*Vårt samhällstänk utgår från tre perspektiv*

Utgångspunkten för vårt företagande, och vårt CSR-engagemang, är att vi ska bedriva vår verksamhet så att den bidrar till en bättre värld. Vårt CSR-arbete har sin utgångspunkt i tre olika perspektiv: "people, planet, profit". Det ska vara bra för människor även utanför vår organisation, bra för vår värld och vara lönsamt.

# Vad händer sen?

När du står inför valet att köpa ny bostad så är oftast frågor och funderingar många. Vi på Widerlöv tycker att det ska vara enkelt.

## Mäklaren kontaktar dig

Meddela gärna om du är intresserad av bostaden redan på visningen och lämna ditt namn och dina kontaktuppgifter till mäklaren. Du kan även skicka ett mejl eller sms till mäklaren. Mäklaren kommer kontakta alla som lämnat sina uppgifter.

## Har du frågor?

Läs igenom bostadsbeskrivningen i lugn och ro. Ta upp eventuella frågor med mäklaren när denne kontaktar dig.

## Undersökningsplikt och betydelsen av att bostaden säljs i befintligt skick

Som köpare av en bostad har du en s.k. undersökningsplikt. Det innebär att du skall undersöka bostaden noggrant före köpet. Du kan inte i efterhand ställa krav på säljaren för fel och brister som du borde ha upptäckt vid en noggrann genomgång. Säljaren ansvarar inte för fel och brister som köparen borde ha räknat med eller förväntat sig, med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. Vid köp av en bostadsrätt så är det inte bara lägenhetens skick som bör undersökas, utan även föreningens ekonomi och framtidsplaner.

När bostaden säljs i befintligt skick krävs dessutom att ett påstått fel i efterhand måste innebära att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen mot bakgrund av omständigheterna ovan hade fog att förvänta sig. Detta 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 säljs i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren 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 säljaren känner till eller misstänker. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar.

Uppgiften om bostadsyta kan variera beroende på uppmättningsmetod, när uppmätningen gjordes mm. Om exakt bostadsyta är viktig för dig som köpare så uppmanar vi dig att göra en egen uppmätning.

## Finansiering

Det är viktigt att du har finansieringen ordnad innan du lägger ett bud på bostaden. Du behöver ett lånelöfte från en bank på det belopp du vill låna. Vi har som målsättning att hjälpa dig att få så bra finansieringsalternativ som möjligt och som en del av vår service kan du därför komma att bli uppringd av en lånehandläggare hos någon av våra samarbetspartner.

**Värdering av bostad** Äger du en bostad som ska säljas i samband med köpet? Då är det viktigt att veta vad

bostaden har för marknadsvärde. Dels brukar banken vilja ha en värdeuppgift när du ansöker om lånelöfte, dels blir det enklare för dig att ta beslut om hur mycket du vill och kan erbjuda i en eventuell budgivning. Vi kommer gärna hem till dig och gör en kostnadsfri muntlig värdering. Prata med mäklaren så kan ni komma överens om en tid som passar.

## Om det blir budgivning

Om två eller flera spekulanter är intresserade av att köpa bostaden avgörs köpet vanligtvis med en budgivning, som du kan följa på [www.widerlov.se](http://www.widerlov.se). När budgivningen är klar beslutar säljaren när och till vem han/hon vill sälja. Det är inte alltid så att säljaren väljer den som har det högsta budet, utan kan ta hänsyn till andra faktorer som t ex tillträdesdatum. Lagen kräver ett skriftligt avtal för att köpet ska vara gällande, dvs köpet är inte bindande förrän både köpare och säljare har skrivit under ett köpeavtal. Om ett nytt bud kommer in efter en muntlig överenskommelse om köp, men innan avtalet skrivits under, måste mäklaren framföra det nya budet till säljaren. Säljaren tar ställning till om hon/han vill ta emot det eller inte. I samband med tillträdet delar vi ut en lista över samtliga bud och budgivare till köpare och säljare.

## Handpenning

Efter kontraktskrivningen ska köparen erlægga en handpenning. Handpenningens storlek är vanligtvis 10 % av köpeskillingen och betalas in inom en vecka från kontraktsdagen, om inte annat avtalats. Handpenningen betalas ut till säljaren så snart alla villkor i kontraktet är uppfyllda.

## Om mäklaruppdraget

Mäklaren ska tillvarata både köparens och säljarens intressen. Det är dock säljaren som anlitar mäklaren för att hantera förmedlingen av bostaden, och det är också säljaren som betalar arvodet till mäklaren. Du som köpare behöver inte betala något för mäklarens arbete.

Enligt 14 § Fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare redovisa skriftligen för säljare, köpare och spekulanter om mäklaren eller mäklarfirmen har några intäkter från vad som kallas "sidoverksamhet" i anslutning till uppdraget att förmedla någons bostad. Därför vill vi på Widerlöv berätta att Hemnet tar ut en obligatorisk avgift av säljaren för annonsering på [hemnet.se](http://hemnet.se), och att Hemnet ersätter Widerlöv med en mindre andel av kostnaden för en bostadsannons per annonserad bostad för den administration som tillkommer för oss. Ersättningen ges inte direkt till den enskilda mäklaren, utan går till mäklarfirmen.

## Dataskyddspolicy

Om du som spekulant vill bli kontaktad av mäklaren kommer vi att behandla ditt namn och dina kontaktuppgifter i våra system.

Läs hela vår dataskyddspolicy här: [widerlov.se/dataskydd](http://widerlov.se/dataskydd)





[www.widerlov.se](http://www.widerlov.se)