

widerlöv

An aerial photograph showing a dense forest of green trees in the foreground and middle ground. In the background, a large blue lake is visible, surrounded by more forest. The sky is clear and blue. The text 'widerlöv' is overlaid in large white letters at the top, with a white horizontal line underneath it.

Värmdö

Ryttinge

Ryttingevägen 24



Förverkliga familjens husdröm i naturskön skärgårdsmiljö



Johan Wahlberg

Reg. fastighetsmäklare

☎ 0735-11 74 92

✉ johan.wahlberg@widerlov.se

📍 Ektorpsvägen 4

Naturtomt om hela 6250 kvm i lugnt område med närhet till bad och det sjudande båtlivet utmed Strömma kanal.

Fastigheten angörs från sydväst och utgörs idag av orörd naturmark med en rik fauna. Flanken på tomtens södra sida lämpar sig väl för nybyggnation.

Ryttinge är naturskönt beläget utmed Återlögafjärden, inkilat mellan Herrviksnäs i väster och Strömma i öster. Fastigheterna i området utgörs i merpart av sommarboenden rika på snickarglädje.

Nu går området en spännande framtid till mötes. En ny generös detaljplan har vunnit laga kraft. Arbetet med att ansluta området till kommunalt vatten och avlopp är i full gång och beräknas vara klart till sommaren 2025.

Antagen detaljplan vann laga kraft 2022-07-21 och medger i grova drag följande byggrätt för denna fastighet: Största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 kvm, största bruttoarea (BTA) är 240 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader är 80 kvm varav enskild max 50 kvm. Inom fastigheten finns korsmark där endast komplementsbyggnad(er) får uppföras.

Tomtstorlekarna i området är väl tilltagna vilket skapar avskildhet. Notera att denna tomt inte går att stycka.

Se bilagd detaljplan för mer detaljerad information. Kontakta Värmdö kommun vid detaljerade frågor kring detaljplanen och dess utformning.

Ryttinge är naturskönt beläget med direkt närhet till såväl bad och båtliv som skogsmarker rika på bär, svamp och vandringsleder. Från tomten är det badrocksavstånd ned till områdets soldränkta badplats utmed Återlögafjärden.

Utmed Stavsnaväsvägen, en promenad om ca 700 meter, avgår motorvägsbussar med bra turtäthet in mot centrala Värmdö och city. Resan till city tar ca 40 minuter. För dig med bil finns flertalet infartsparkeringar som underlättar vardagspusslet med hämtningar och lämningar.

Vid Strömma kanal finns sommaröppen restaurang, bar och sjömack. Läget är strategiskt med direktaccess till den mellersta skärgården med populära resmål som Sandhamn och Möja alternativt ett strandhugg och en bit mat vid Sjöboden, Motorverkstaden eller Rörgrund.

För den idrottsintresserade finns Värmdövallen och Hemmesta sporthall. Vid Värmdövallen finns även flertalet belysta motions- och skidspår. Närmaste ridklubbar är Värmdö Ridklubb vid Evlinge och Gustavsbergs Ryttarsällskap. För den golfintresserade finns flera närbelägna golfanläggningar varav Wermdö Golf & Country Club och Fågelbro Golf & Country Club återfinns inom ca fem minuters resväg med bil.



Tomt


2 995 000 kr


Utgångspris



Bostadsfakta



 **Kommunalt VA:** Ja

 **Tomtarea:** 6 250 m²

Friliggande villa, Herrvikstomten 67:22

Ryttingevägen 24, 13941 Värmdö. Belägen i Värmdö kommun.

EKONOMI

Pris 2 995 000 kr. Taxeringsvärdet är 0 kr (fastställt avseende år 2019) varav byggnadsvärde 0 kr. Typkod 499, Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr.

Driftskostnaden är ca 3 000 kr/år och fördelas enligt följande: Förbindelsepunkt för kommunalt vatten och avlopp erhålls i tomtgräns utmed Ryttingevägen. Alla därmed förenliga kostnader faktureras köparen från Värmdö kommun så snart förbindelsepunkten är redo att tas i bruk. Läs mer om tillkommande kostnader på kommunens hemsida:

<https://www.varmdo.se/byggabomiljo/vattenochavl/opp/avgifterkommunaltva.4.5108a8bb16e40e092a3ee328.html>, väg/samfällighetsavgift 3 000 kr,

Vänligen kontakta kommun, Vattenfall samt försäkringsbolag för kostnadsuppskattningar för VA, sophämtning, el samt hemförsäkring. Angiven väg/samfällighetsavgift baseras på 2023 års taxa vilken förväntas öka för 2024 i och med utökad snöröjning. Anslutningskostnad för kommunalt VA

samt el betalas av köparen.

Fastigheten taxeras idag som industrifastighet varför fastighetsavgift/skatt inte utgår. Så snart fastigheten bebyggs klassas den automatiskt om till småhusenhet (taxeringskod 220). Från och med det år fastigheten erhåller ett nybyggnadsår och 15 år framåt är fastigheten befriad från fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för år inkomståret 2024 är 9 525 kr.

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

PANTBREV

Det finns 1 st pantbrev uttagna om sammanlagt 1 000 kr.

SERVITUT, PLANBESTÄMMELSER, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR M M

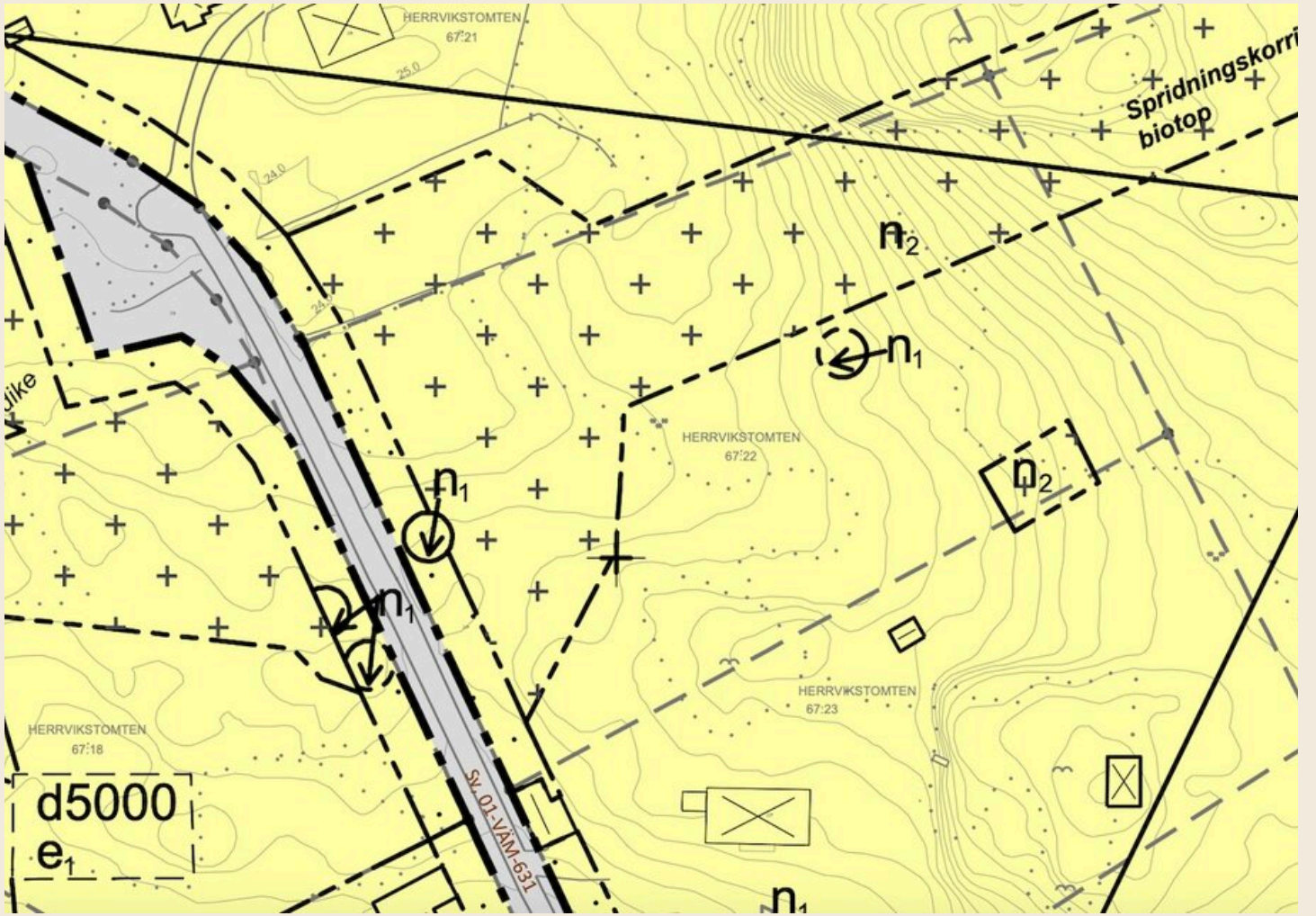
Gemensamhetsanläggning: Värmdö Herrvikstomten GA:1 ändamål: Vägar

Detaljplan (laga kraft 2022-07-21).













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.

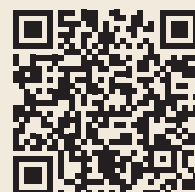
Registrera dig på vår hemsida www.widerlov.se



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. 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 arvudet 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, 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





www.widerlov.se