

# Lupinvägen 26 | Rindö | Vaxholm

---



Magnusson®  
Fastighetsmäklerei



# Nyrenoverat radhus med äganderätt

Ett trevligt radhus med perfekt skyddat läge finns nu till salu för den som önskar ett mysigt och praktiskt boende i ett barnvänligt område, nära havsbad och natur.

Vid den välkomnande entrén är det nylagd trätrall och en liten gräsplätt, ett perfekt ställe för morgonkaffet. Inne i huset på nedervåningen är det ett kök med matplats, en separat tvättstuga och ett rymligt vardagsrum, varifrån du kommer ut på den södervända altanen och gräsmattan (en av de största i området). På övervåningen finns hall, badrum samt tre sovrum. Via en taklucka når man vindsutrymmet, som är stort och ger mycket bra förvaring. Appstyrt ljussystem från Malmbergs.

Gångavstånd till både servicebutik, förskola och busshållplats, samt härliga bad och naturområden. Låga driftskostnader gör denna bostad till ett mycket attraktivt boendalternativ. Kontakta gärna mäklaren för mer information eller visningstid.



LUPINVÄGEN 26 | RINDÖ | VAXHOLM

OBJEKTSTYP: RADHUS  
TOMTAREA: 236 M<sup>2</sup>  
BOAREA: 108 M<sup>2</sup>  
ANTAL RUM: 4  
BIAREA: 10 M<sup>2</sup>

PRIS: 3 750 000 KR/BUD

**Anna Lindquist**

FASTIGHETSMÄKLARE

0705-123751

ANNA@MAGNUSSONMAKLERI.SE









**BYGGNADSTYP:**

Radhus.

**BYGGNADSÅR:**

1990.

**GRUNDLÄGGNING:**

Betongplatta.

**STOMME:**

Trä.

**FASAD:**

Trä.

**FÖNSTER:**

Isolerglasfönster (03).

**ÖVRIGT BYGGNAD**

Renoverat under 2022-23

**ÖVRIGA BYGGNADER**

Bod

**OMRÅDET ALLMÄNT**

Rindö har ett strategiskt läge med två vägar in till Stockholm: norra vägen är det 36 kilometer till Roslagstull, södra vägen är det 40 kilometer till Danvikstull. Arlanda nås på en timme med bil. Från Rindö Hamn är det bara sex kilometer till Vaxholm, ”skärgårdens huvudstad”.

Naturligtvis är Vaxholmsbåtarna också ett attraktivt färdmedel, särskilt sommartid. De går till och från Vegabryggan, som ligger på promenadavstånd. Vill du åka kommunalt kan du ta bussen till Vaxholm och vidare mot Stockholm.



# Bostadsfakta

---

## TAK:

Betongpannor.

## UPPVÄRMNING:

Frånluftsvärme pump via vattenburna radiatorer.

## VATTEN:

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp.

## TOMTAREAL:

236 kvm.

## BOAREA:

108 kvm.

## BIAREA:

10 kvm.

## TAXERINGSKOD:

220, Småhusenhet, bebyggd.

## TAXERINGSVÄRDE:

1 905 000 kr.

## PANTBREV:

2 040 000 kr.

## SERVITUT:

Gemensamhetsanläggning: Vaxholm Rindö GA:19 ändamål: Vägar, Vattenförsörjning, Avloppsanläggning, Elledning och/eller belysning, Grönområden, Garage och/eller parkering, Kvartersanläggning, Övrigt.

## NÄRSERVICE

På Rindö behöver du inte välja mellan en aktiv fritid eller ett bra boende. Här finns både och – på pendlingsavstånd till Stockholm och på randen till Stockholms underbara mellan- och ytterskärgård.

På Rindö erbjuds både privat och kommunal service. Förskolan ligger mitt på ön och i Rindö Hamn finns grundskolan, upp till årskurs sex. Vaxholm nås med bil på 15 minuter och Stockholms city på 45 minuter. Som alternativ finns SL-Buss och vår, sommar och höst även Vaxholmsbolaget som trafikerar Grenadjärsbryggan – Stockholms city.

I Rindö Hamn finns den trevliga restauranten 'Syrran o jag' och Ostmakeriet - som tillverkar och säljer ost och hemgjord glass, bland mycket annat.





# Interiör

---

## Hall

Svarta klinkers och vitmålade väggar.

## Kök

Köksinredning från EPOQ. Vitvaror från Bosch (förutom diskmaskinen som är från Beko). Bänkskiva av laminat. Fläkt från Witt.

## Vardagsrum

Ekparkett (3-stav) och vitmålade väggar.

## Badrum, nv

Vitt kakel och svarta klinkers. Elektrisk golvvärme och handdukstork.

## Tvättstuga

TM och TT från Bosch. Luftvärmepump från IVT (2018).

## Badrum, öv

Ny WC, badkar och kommod. Våtrumsmatta och vägg i originalskick.

## Sovrum, 3 st

Vita väggar och ekparkett.

















## Driftskostnad

---

HUSHÅLLELSE:

12 000 kr/år

VÄG/SAMFÄLLIGHETSAVGIFT:

21 588 kr/år

FÖRSÄKRING:

8 600 kr/år

TOTALT:

42 188 kr/år, utöver detta tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 9 287 kr.

## Energideklaration

---

ENERGIDEKLARATION:

Utförd den 2023-12-15

ENERGIFÖRBRUKNING A-TEMP:

108 kWh/kvm och år

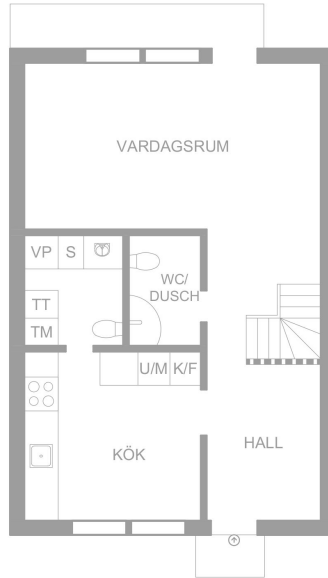
ENERGIKLASS:

C



# Planritning

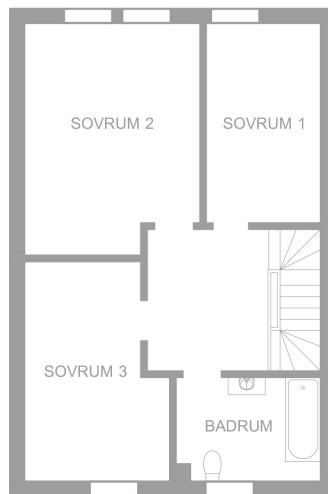
## ENTRÉPLAN



Entréplan

Planskissen är ej skalening. Avvikelser kan förekomma.

## ÖVRE PLAN



Övre plan

Planskissen är ej skalening. Avvikelser kan förekomma.



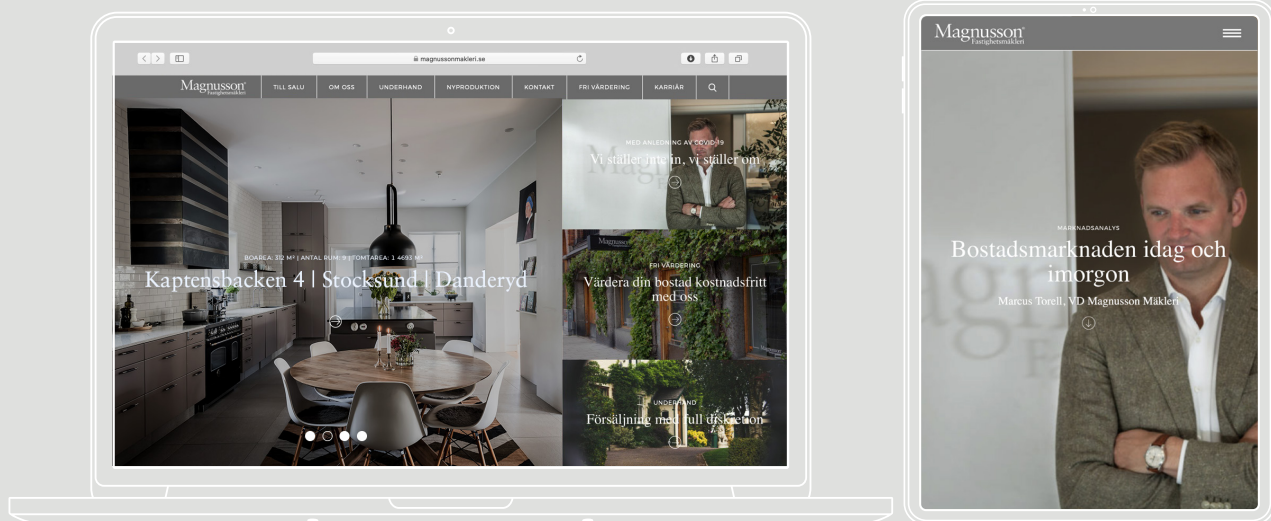




## Underhand - Försäljningar under full diskretion.

En del av de hem vi förmedlar når aldrig den öppna marknaden. Det betyder att de varken annonseras i tidningar eller på internet. Försäljningen sker istället genom att vi kontaktar presumtiva köpare som anmält intresse för ett objekt som väl stämmer överens med det vi har att erbjuda.

## Håll dig uppdaterad och lär dig om marknaden.



## Daglig inspiration i mobilen

INSTAGRAM | @MAGNUSSONMAKLERI



#MAGNUSSONMÄKLERI



# En transparent affär med rak kommunikation är en förutsättning för nöjda kunder.

Därför uppskattar vi om du som spekulant tar del av nedanstående information.

## MÄKLAREN & FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska ta till vara på både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter 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 Magnusson Fastighetsmäklari är medlemmar i Fastighetsmäklarförbundet eller Mäklarsamfundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämndens rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

## BOAREA

Uppgiften om boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Magnusson Fastighetsmäklari genomför ingen egen uppmätning av boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea före köp, som ett led i undersökningsplikten.

## BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

## HANTERING AV PERSONUPPGIFTER

Utförlig information om vår personuppgiftsbehandling hittar du i vår personuppgiftsbehandling i vår privacy policy på <http://www.magnussonmakleri.se/privacy/>. I samband med undertecknande av överlåtelseavtal efterfrågar vi samtycke till att publicera fotografier, adress samt slutpris avseende det förmedlade objektet på Hemnet och att vi har rätt att använda sådan information i marknadsföringsändamål. Vi behandlar spekulanters namn och kontaktuppgifter för att kunna informera om våra tjänster och förmedla bostäder. Magnusson Fastighetsmäklari behandlar personuppgifter och annan insamlad information för att kunna uppfylla sina åtaganden och skyldigheter i enlighet med avtal och gällande lagstiftning.

Därutöver kan Magnusson Fastighetsmäklari behandla personuppgifter om det är i vårt berättigade intresse eller om du har lämnat samtycke till behandlingen. Uppgifterna kommer inte att bevaras längre än nödvändigt. Samtliga personuppgifter kommer att behandlas inom EU/EES och vi säljer aldrig personuppgifter för kommersiella syften. Personuppgifter kan komma att överlämnas till säljare (i form av budförteckning och spekulantregister), Hemnet, Mäklarstatistik och våra tjänsteleverantörer (såsom exempelvis leverantör av IT-system). Vi kan komma att överföra personuppgifter till myndigheter i vissa fall. Vi säkerställer att du som registrerad kan utöva samtliga rättigheter enligt gällande dataskyddslagstiftning. En utförlig beskrivning av dina rättigheter finner du i vår privacy policy. Har du klagomål, synpunkter eller frågor går det bra att kontakta oss på [privacy@magnussonmakleri.se](mailto:privacy@magnussonmakleri.se)

## FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En bostadsrättsförening 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 hyresvärdena 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 bostadsrättsförening 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](http://www.skatteverket.se)

## UTGÅNGSPRIS, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter 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 Magnusson Fastighetsmäklari 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 Magnusson Fastighetsmäklari 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.

## ANSVARET VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Utgångspunkten är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller normalt att bostadsrätten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktetsdagen om annat inte avtalas. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen. Även motsvarande regler i jordabalken kan bli tillämpliga.

## KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Informationen i objektsbeskrivningen är grundad på uppgifter från säljaren och den aktuella föreningen. Uppgifter från säljaren kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. Som köpare av en bostadsrätt har du en långtgående undersökningsplikt. Underlåter du att undersöka bostaden har du i regel mycket små möjligheter att i efterhand påtala brister som du borde ha upptäckt eller förväntat dig med tanke på ålder, pris och skick.



# Magnusson<sup>®</sup>

Fastighetsmäkləri

## DANDERYD

VENDEVÄGEN 12  
182 69 DJURSHOLM  
08-410 538 00

## LINKÖPING

ÅGATAN 27  
582 22 LINKÖPING  
013-465 27 00

## NORRTÄLJE

SJÖTULLSTORGET 12  
761 33 NORRTÄLJE  
0176-22 40 80

## NYPRODUKTION

VENDEVÄGEN 12  
182 69 DJURSHOLM  
08-410 538 00

## TÄBY

ESKADERVÄGEN 4  
183 54 TÄBY  
08-756 30 32

## ÖSTERMALM

STRANDVÄGEN 57  
115 23, STOCKHOLM  
08-34 84 00