





## Sober sekelskiftesvåning med sjöläge och hotellkänsla i Rindö Hamn

Välkommen till en stor etagevåning renoverad 2022 i f.d. officersbostad i Rindö Hamn. Välplanerad och ljus våning om 5 rum och kök i två plan om hela 173 kvm i nyskick. 3-4 sovrum, balkong och kakelugn samt två badrum och separat gäst wc. Klassiska materialval och harmoniska färger med vacker ekparkett i båda planen. Våningen ligger högst upp i fastigheten som är byggd 1902. Balkong i söder med fri sjöutsikt över Solö-fjärden och badplats på badrocksavstånd.

**Grenadjärsvägen 12 | Rindö/Vaxholm**  
**5 rok | 9.815 kr /mån**  
**9.750.000 kr/bud**

*Varmt välkommen.*

Ingrid Niclason, 070-572 99 66  
ingrid.n@sothebysrealty.se



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

# Beskrivning

## VÅNINGEN

Huvudentrén ligger på plan 2 och en praktisk separat ingång finns till vindsplanet på våning 3.

I entréplanet finns vardagsrum med utgång till balkong i söderläge, kök med matplats, duschrum samt sovrum/ matrum och fin entréhall.

Master bedroom med tillhörande badrum ensuite återfinns på övre planet, samt tv-rum, två klädkammare och separat gäst-wc.

Vindsplanet har 2,7 meter i takhöjd med snedtak och entréplanet har 3,5 meter i takhöjd utom en ram runt om i vardagsrummet där det är 3,2 meter. Taket är där delvis sänkt för inbyggda spotlights. Även kökets tak är sänkt. Våningen är ombyggd och nyrenoverad men har kvar sina fina fönstersmygar och fönsterbågar. Kakelugnen är nyuppförd och kommer från Gabriel.

## Entréplan

Välkomnande möblerbar hall med garderob, ventilerad som en svale. Jämtländsk kalksten på golv och målade väggar. Till vänster följer två sovrum varav ett är ett hörnrum och som används som matrum. Till höger finns ett duschrum med tvättmaskin - en kombimaskin med både tvätt/tork. Duschrummet är helkaklat med vita stora plattor samt uppvärmt klinkergolv. Tvättställ från Villeroy Boch i svart kommod från Duo Bad. Tvätt-bänk i antiksvart granit, handdukstork och duschhörna med vikbara duschväggar. Wc.

Vidare inåt i våningen finner du ett rymligt ljust kök med stora fönsterpartier i öster. Gräddvita köksluckor upp till tak och inredning från Nolte. Extra djupa underskåp, 70 cm, och både arbetsbänk och platsen ovan arbetsbänken är i blankpolerad marmor (keramik). Diskhon är nedsänkt i köksbänken. Köket har inbyggda vitvaror från Siemens; hel kyl, halv frys, diskmaskin och inbyggnads ugn samt glaskeramik häll med induktion från Gaggenau. Rostfri fläktkåpa. Fjäråskupan. Vinkylan i ögonhöjd har plats för 36 flaskor i två zoner.

Två ingångar till vardagsrummet ger en öppen välkomnande känsla och förgylls av den stiliga kakelugnen. Det är ett vackert hörnrum med flertalet fönsterpartier och helglasade dörrar ut till balkongen.

Från vardagsrummet är det fantastisk sjöutsikt och trevligt ljusinsläpp från söder och öster.

Våningen ligger endast ett stenkast från vattnet och klipporna. Utsikten är vilsam över tallar, ekar och natur mot det glittrande havet.

I hela våningen ligger vackra fiskbensmönstrade och hårdvaxoljade ekparkettgolv med sandpigment.

## Övre plan

En massiv ektrappa leder upp till övre plan och utgår från köket. Mot havet återfinns master bedroom med rymligt badrum ensuite. Sovrummet har långsgående garderob med skjutdörrar i BlackWood samt målade väggar. Badrummet är helkaklat i vitt med inslag av sten uppvärmt klinkergolv. Fönstersmyg i öster. Duschhörnan är avskärmad med betongglasvägg. Dubbla tvättställ från Villeroy Boch i svart kommod från Duo Bad. Bubbel-hörnbadkar från Neptun bad, två handdukstorkar samt wc.

Övre hallen har två klädkammare, en av dem finns i den separata entrén på 3:e våningen. Vitringlasdörrar leder in till större tv-rum med målade väggar. Separat helkaklad gäst-wc med vita stora kakelplattor och klinkergolv. Hissgardiner och persienner finns.

Brf har 42 parkeringsplatser och 1 parkeringsplats är garanterad och möjlighet till 2 platser finns till en månadskostnad av 200 kr.

Brf:s medlemmar hjälps åt med gräsklippningen.

Löpande kontroll av fastigheten görs på frivillig basis.







## Förening

### FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen Grenadjären registrerades år 2004. Föreningen upplåter 38 bostadsrättslägenheter men innehar inga hyresrätter. Om lägenhetsinnehavaren äger bil så är man garanterad en p-plats (200kr/mån) för en 1:a bil. Det finns viss möjlighet till ytterligare p-platser vid behov. Föreningens ekonomi anses god och inga avgiftshöjningar är planerade. Föreningen har en föreningslokal.

### FASTIGHETEN

Föreningen innehar fastigheten Vaxholm Rindö 3:380 med adress Grenadjärsvägen 4-12 i tre byggnader. Byggnaderna färdigställdes mellan år 1900-1933. Fastigheten förvärvades år 2012 av föreningen. Total bostadsyta är 3.511 kvm. I fastigheten har utförts ett omfattande ombyggnads-, upprustnings- och underhållsarbete sedan tillträdet. År 2016 färdigställdes 8 stycken 1:or på fastighetens vind.

I fastigheten har man utfört stambyte, fönsterrenovering, ny dränering, restaurering av tak och fasader och entréer. Balkonger och uteplatser har tillförts fastigheten.

Bostäderna värms från en bergvärmearläggning. Under 2020 anlades 4 nya grillplatser samt cykelställ under tak.

Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp.

Föreningen har 42 p-platser med möjlighet för laddning av el- och hybridbilar. Varje plats har en enskild mätare och den sköts via en app.

Fastigheterna har stora gröna, barnvänliga ytor och belyst trädgård med nyanlagda planteringar för umgänge, lek och rekreation. Några hundra meter bort finns en bad plats och fina vandringsstråk längs havet.

Tidningen delas ut i våningsplanet utanför lägenheten, övrig post delas ut i postfack i entrén. Lägenhetens ena förråd är rymligt, ca 20 kvm - i källarplanet och det andra, ett kallförråd som delas med en granne, är placerat ute i separat byggnad på gården.

## Fakta

### Bostaden

Adress: Grenadjärsvägen 12, 185 41 Vaxholm  
Område: Rindö/Vaxholm  
Kommun: Vaxholm  
Antal rum: 5 rum och kök  
Antal sovrum: 3 till 4  
Lägenhetsnummer: 509  
Våning: 2 och 3  
Avgift: 9 815 kr/mån  
Ingår i avgiften: Värme, Vatten, k-TV, Internet,  
Fiber från Telia, Ip-telefoni  
Ingår ej i avgiften: Hushållsel  
Pris: 9 750 000 kr/bud  
Byggnadstyp: Flerfamiljshus  
Byggnadsår: 1902  
Byggnadsår kommentar: Ombyggt/renoverat och  
stambytt 2012  
Uppvärmning: Bergvärme  
Fönster: 2-glas och 3-glas  
Balkong: Balkong  
Förråd: Källarförråd samt kallförråd i trädgården  
Eldstad: Kakelugn  
Hiss: Nej  
Tv- och internetutbud: Telia bredband 250/250  
Överlåtelseavgift: 1 000 kr  
Överlåtelseavgift, betalas av: Köparen

### Förening

Förening: Brf Grenadjären  
Org.nr: 769610-6058  
Ägandeform: Lägenhet - Bostadsrätt  
Nettoskuldsättning: 758 394 kr

### Driftskostnader

Personer i hushåll: 2  
El: 996 kr/mån  
Försäkring: 916 kr/mån  
Driftskostnader totalt: 1 912 kr/mån

### Energi

Energistatus: Utförd  
Energiprestanda: 101 kWh per kvm och år  
Energiklass: D  
Registrerad: 2021-09-21

### Andelstal

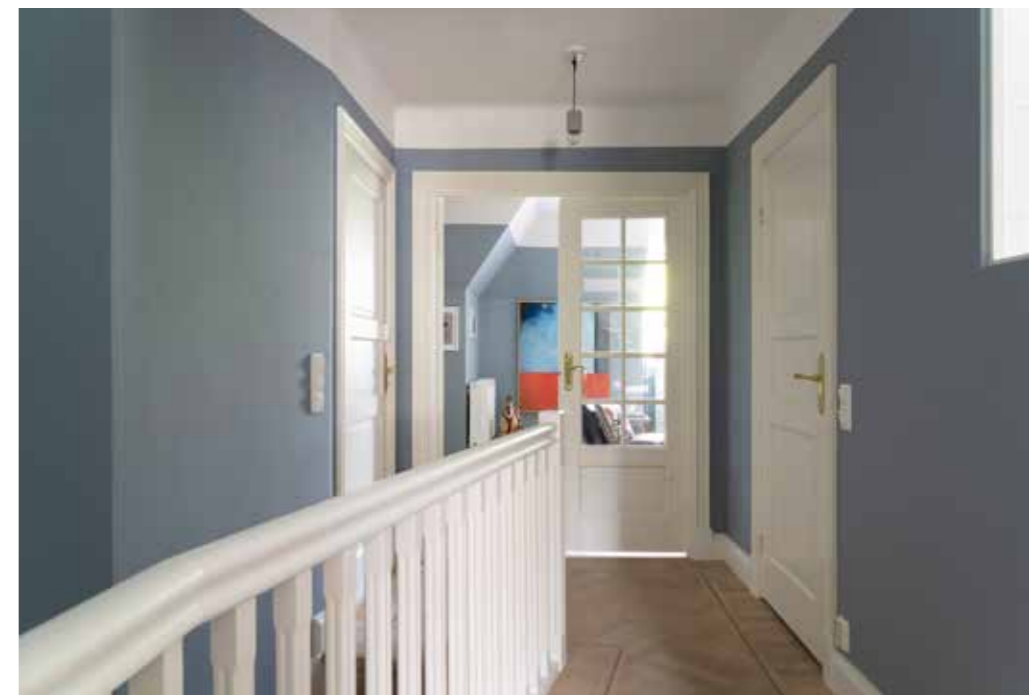
Avgift: 4.93%  
Brf: 4.93%

















# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Entréplan

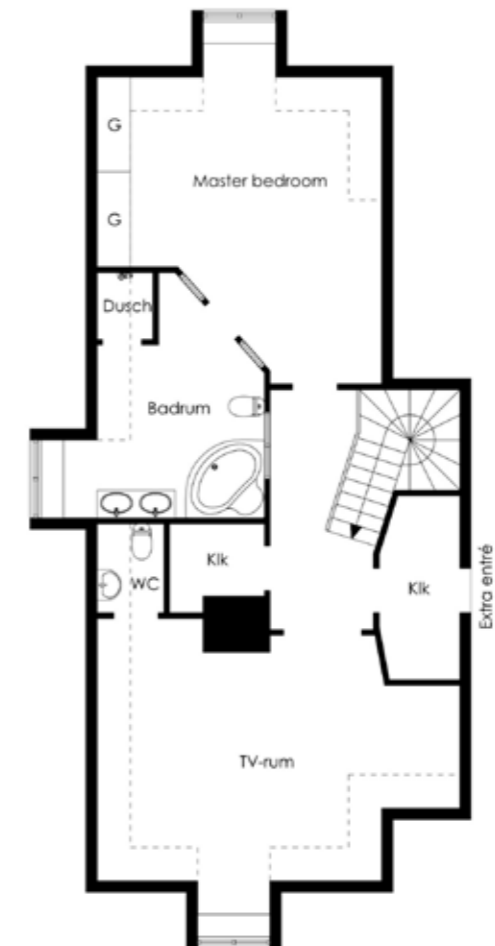


Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Övre plan/Etage



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten



## Ingrid Niclason

Registrerad fastighetsmäklare  
070-572 99 66  
ingrid.n@sothebysrealty.se

Med 25 år i branschen och över 500 sålda hem kan ni tryggt lämna över er bostadsförsäljning till mig. Jag är med er hela vägen och tar hand om både stort och smått. Min erfarenhet och kunskap visar sig i mina nöjda kunder och goda rekommendationer. Tillsammans med Skeppsholmen Sotheby's i särklass bästa marknadsföring är detta en oslagbar kombination.

Jag har en femårig högskoleutbildning och har arbetat med marknadsföring innan jag tog steget att utbilda mig till fastighetsmäklare. I mitt yrke får mitt intresse att hjälpa andra på ett tryggt och professionellt sätt blomma ut. Välkommen att kontakta mig, i vilket skede du än befinner dig i inför en stundande försäljning.

## 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

när 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 slutna budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid slutna 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. Undersökningsplikten 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 köparens 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 överlämnas 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.

