

RESIDENCE

---

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





## Vaxholm - Hamngatan 16

Gedigen fastighet från 2015 på Hamngatan i centrala Vaxholm med tre moderna etagelägenheter, gårdshus och lokal. Hög kvalitet med Noblessa-kök, Siemens-vitvaror, bambugolv, Elitfönster, balkonger och genomtänkta planlösningar. Mycket god ekonomi med hyresintäkter om ca 110 000 kr/mån och driftskostnader om ca 30 000 kr/mån.

PRIS: 25 950 000 KR

# Unik investeringsmöjlighet i centrala Vaxholm

Välkommen till en mycket välskött och attraktiv fastighet på Hamngatan, mitt i centrala Vaxholm. Här erbjuds en gedigen byggnad från 2015 med tre moderna etagelägenheter om cirka 115 kvm vardera, ett charmigt gårdshus om cirka 30 kvm samt lokaler om cirka 160 kvm i gatuplan.

Fastighetens centrala läge på Hamngatan ger närhet till Vaxholms charmiga stadskärna, service, restauranger, butiker och skärgårdsliv. Ett läge som är attraktivt både för boende och kommersiella hyresgäster.

Stark ekonomi och attraktiva intäkter - fastigheten erbjuder en mycket god löpande ekonomi med dagens hyresintäkter om cirka 110 000 kr per månad, motsvarande cirka 1 320 000 kr per år. Driftkostnaderna uppgår till cirka 30 000 kr per månad, vilket ger ett starkt löpande kassaflöde före finansiering och övriga kostnader.

Detta är en sällsynt möjlighet att förvärva en modern och välskött fastighet med flera attraktiva intäktsben, hög kvalitet och ett mycket eftertraktat läge i centrala Vaxholm.

En fastighet med både karaktär, kvalitet och stark ekonomisk potential – mitt i hjärtat av Vaxholm.

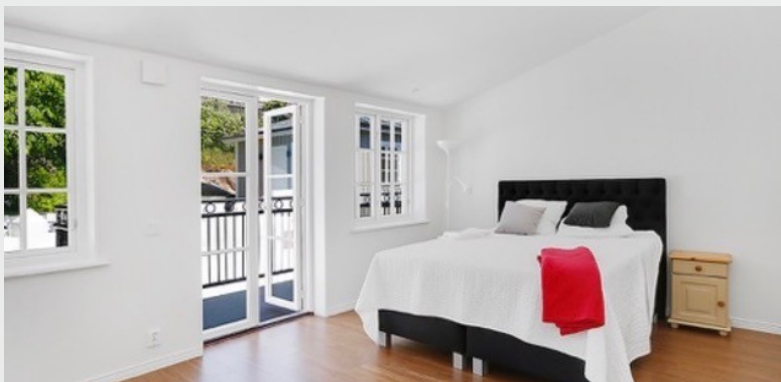
Stabil ekonomi med goda hyresinkomster  
och låga driftskostnader











## Planlösning

Varje lägenhet erbjuder ett rymligt sällskapsrum, balkong, tre sovrum, två badrum samt ett modernt kök med köksö i öppen planlösning – perfekta bostäder för den som värdesätter både komfort och funktion.



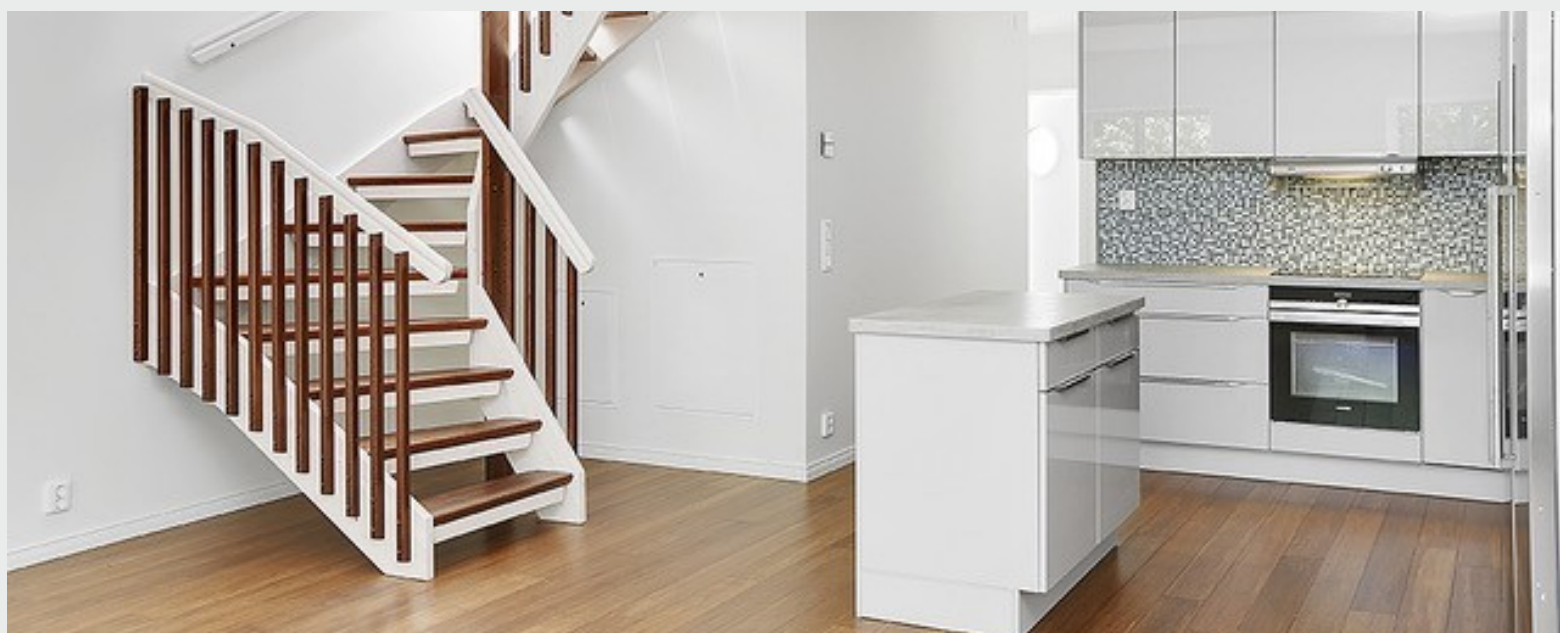


## Hög standard

Genomgående materialval på en hög nivå. Här finns fönster från Elitfönster, vackra bambugolv och välutrustade kök från Noblessa med vitvaror från Siemens.













FASAD MOT HAMN

# Hamngatan 16

**ADRESS:**

Hamngatan 16

185 32 Vaxholm

**STORLEK:**

Totalt 620 kvm varav 530 kvm boyta/lokal

Tomt om 475 kvm

**UPPLÅTELSEFORM:**

Friköpt

**PRIS/BUD:**

25 950 000 KR

**DRIFTSKOSTNADER:**

Ca 30 000 kr/månad

**FÖRRÅD:**

Förråd till alla lägenheter

**TILLTRÄDE:**

Enligt överenskommelse

**ÄGER MARKEN:**

Ja

**ANTAL LÄGENHETER:**

4 st. enheter:

Tre etagélägenheter på plan 2 och 3 om 115 kvm, 114 kvm samt 101 kvm. Samtliga med balkonger mot innergården.

Gårdhus om ca 30 kvm med förråd samt egen uteplats.

**ANTAL LOKALER:**

Två lokaler om totalt ca 160 kvm i entréplanet. I dag uthyrda för restaurangverksamhet

**JURIDISK PERSON TILLÅTEN:**

Ja

**UTHYRNING:**

40 000 kr/mån för lokal.

20 000 kr/mån för lägenheterna.

Lokalhyra om 3000 kr/kvm med långtidskontrakt.

Lägenheterna är upplåtna med kortidskontrakt till marknadsmässiga hyror för nybyggda lägenheter (1800 - 2200 kr/kvm/år).

# Fastighetsinformation

**TV OCH BREDBAND:**

Fiber

**BYGGNAD:**

3-planshus.

Pålad grund med betongplatta.

Stomme och bjälklag av betong

Fasad med träpanel

3-glasfönster

Plåttak

**ENERGIDEKLAR.:**

Utförd 2025-02-14

**ENERGIANVÄNDNING:**

74 kWh/m<sup>2</sup> och år (energiprestanda)

**ENERGIFÖRBRUKNING:**

36 926 kWh/år

**FASTIGHETSBETECKNING:**

Lotsen 6

**BYGGÅR:**

2015

**FÖRVÄRVSÅR:**

2015

**UPPVÄRMNING:**

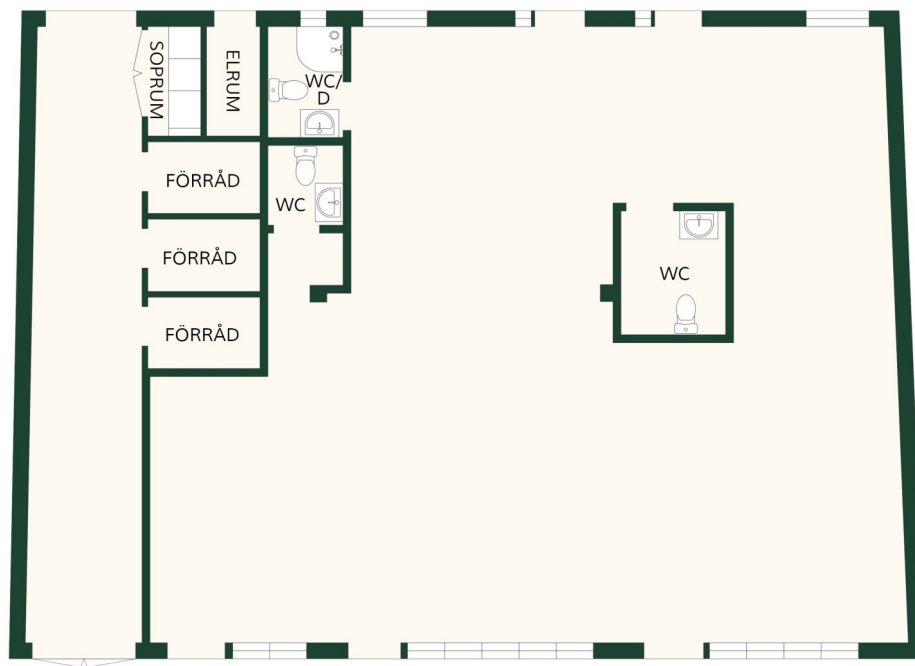
Fjärrvärme

**VENTILATION:**

Varje enhet har separat ventilation. Lokalen har en ventilation anpassad efter restaurangverksamhet







## ENTRÉPLAN

Med reservation för avvikelser.

# Planritning - Lokalplan

Med reservation för avvikelser



ÖVRE PLAN  
Med reservation för avvikelser



ENTRÉPLAN  
Med reservation för avvikelser

# Planritning - Lägenhet om 101 kvm

Med reservation för avvikelser



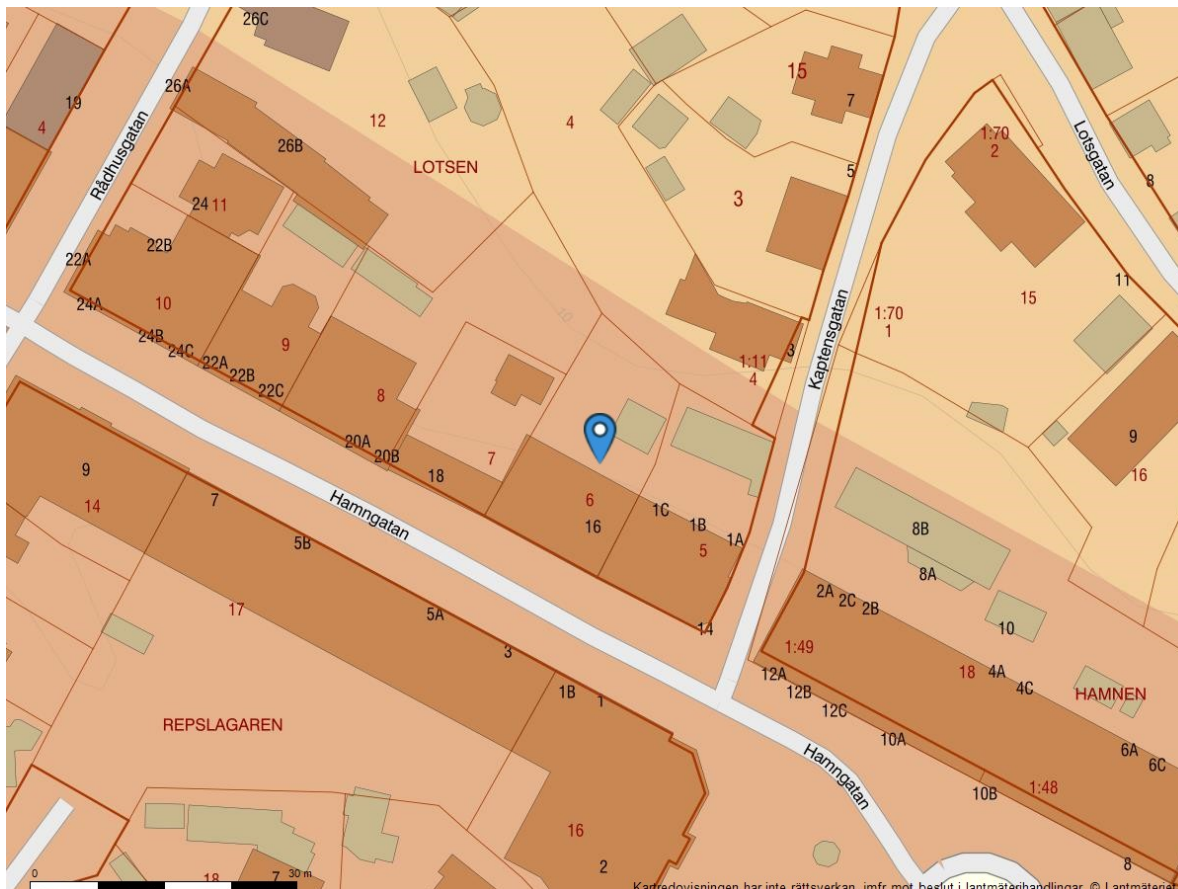
ÖVRE PLAN  
Med reservation för avvikelser



ENTRÉPLAN  
Med reservation för avvikelser

# Planritningar - Lägenhet om 115 & 114 kvm

Med reservation för avvikelser



# Fastighetskarta

Med reservation för avvikelser

HAMNGATAN 16

Vill du veta mer  
om bostaden?

Jan Tivenius

REG. FASTIGHETSMÄKLARE | CIVILINGENJÖR

070-617 96 06

[jan.tivenius@rc.se](mailto:jan.tivenius@rc.se)



# Allmän och viktig information

Residence Christie's Real Estate förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

## MÄKLARENS UPPDRAG

Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter 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 Residence Christie's Real Estate är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

## BOAREA

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

## PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

## BOENDEKOSTNADSKALKYL

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

## FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äкта) 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 förening 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).

### **BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT**

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Residence Christie's Real Estate. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) 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 Residence Christie's Real Estate 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 Residence Christie's Real Estate 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.

### **ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE**

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

### **FRÅGOR OM FEL M.M.**

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

### **KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT**

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en

sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

#### **SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT BOSTADEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK**

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överläts i befintligt skick 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 sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt 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 som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka

visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

#### **BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER**

Personuppgifter behandlas enligt Residence Christie's Real Estates personuppgiftspolicy. Läs mer på <https://www.rc.se/integritetspolicy/> Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's Real Estate får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

#### **VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER**

Residence Christie's Real Estate erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

#### **HEMNET AB**

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

A photograph of a modern architectural terrace. In the foreground, there is a large, rectangular, shallow pool of water. To the left, a paved terrace area features several potted plants. The background shows a lush green lawn, a line of trees, and a calm body of water (likely a lake or bay) with distant mountains under a soft, hazy sky. The overall tone is serene and sophisticated.

Hem för dig som  
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



