

Skeppsholmen

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY





## Lantlig idyll i Kungliga Nationalstadsparken, invid Edsvikens strand

Med enastående vackert läge och utsikt över underbara trädgårdar och Edsvikens vatten ligger detta fantastiska boende. Här bor man charmigt och välbevarat med storlagen solnedgång i en överträffad miljö med inslag av både 1640-talets barockträdgård och Kung Karl XV riddarromantiska park, cirka 10 minuter från Stureplan och 30 minuter till Arlanda. Husen flyttades ursprungligen hit från Hälsingland för att passa in i slottsparkens unika miljö och erbjuder ett riktigt drömboende och sann livskvalitet. Arrende.

**Bryggbacken 1, Blaxås | Ulriksdal  
5 rok | 204 kvm | Tomt 1700 kvm  
23.000.000 kr/bud**

*Varmt välkommen.*

Joachim Söderberg, 076-769 64 00  
joachim.s@sothebysrealty.se



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

## Beskrivning

Huvudbyggnaden, som har en totalyta på 152 kvm, välkomnar med en entrédörr i trä, utsmyckad med smide. Hallen har klinkergolv och trappa upp till övre plan samt WC med handfat, mosaik och ett litet öppningsbart fönster. I hallen finns äldre takmålningar bevarade. Sällsapsrum med öppen spis, synliga bjälkar, trappa ner till källaren och utgång till altan genom ett spröjsat öppningsbart fönsterparti med härlig vy mot parkens trädgårdsodlingar. Matsal med öppet upp tillnock, sjöutsikt och vacker vitkalkad murstock. Kök med vita skåpluckor och utgång till en underbar uteplats under tak. Köket är utrustat med bänkskiva i granit, spishäll, kyl/frys och gott om skåp. Souterrängplanet inrymmer sovrum, separat WC med handfat och mosaik, matkällare/förråd och helkaklat badrum med klinkergolv, duschkörna med härdat glas och inredning av mörkt trä. Detta våningsplan erbjuder utgång till trädgården genom en hall med gott om förvaring och extra kyl/frys. Övre våningsplanet har möblerbar hall och två sällsapsavdelningar, varav en med öppen spis. Våningsplanet, som har öppet upp tillnock, inrymmer vidare en sovrumsavdelning med dubbelsäng. Övre planet har vitmålade eller obehandlade väggar och på golvet ligger breda golvtilljor. Från sällsapsrummen har man sjöutsikt och synliga bjälkar.

Gästhuset, som har en totalyta på 92 kvm, välkomnar med hall och klinkergolv, stort sovrum med breda golvtilljor och stor garderobsvägg. Utgång till trädgården och uteplats på trädäck. Ett litet kök i gången in till badrummet med spishäll, diskho, kyl, mikrovågsugn och praktisk förvaring för glas och porslin. Helkaklat badrum med mosaik/kakel på väggarna, golvvärme, badkar, WC och handfat. Källarvåning med nedgång från hallen med klinkergolv, stort förråd, hel garderobsvägg,

tvättstuga med klinkergolv, handfat, duschkabin och kakel på väggar. Här finns Nibe varmvattenberedare, tvättmaskin/torktumlare och golvvärme. Praktisk matkällare och skafferi. Övre våningsplanet inrymmer en hall med förvaring samt sovrum med trägolv, vita väggar, synliga bjälkar och fönster mot trädgården och ner mot vattnet.

Trädgården på 1 700 kvm är omgiven av syrenhäckar, med öppning från trädgården ut mot de vackra fälten ner mot sjön. Uteplatserna är flera och här kan man sitta antingen på innergården med klinkergolv eller ut mot Edsviken och de vackra trädgårdarna under skyddande markiser. I trädgården finns fruktträd. Allt är idylliskt och fridfullt och helt unikt. Vidare finns spabad i pergola.

Förvaring på baksidan för trädgårdsredskap, cyklar med mera.

Arrendeavgiften uppgår för närvarande till 6 666 kr/månad och erläggs kvartalsvis. Det nuvarande arrendeavtalet gäller till avtalstidens utgång, den 30 september 2024. Detta avtal har sagts upp för villkorsändring. Ett nytt arrendeavtal med nya villkor har skickats ut av Statens Fastighetsverk och de nya villkoren börjar gälla från och med nästa avtalsperiod, som inleds den 1 oktober 2024. Detta har överklagats till arrendenämnden av arrendatorerna genom arrendatorföreningen för Ulriksdal och Haga.

Vänligen respektera vårt krav om att boka tid för privat visning samt tillhandahålla bankreferens eller lånelöfte innan visning.



# Fakta

Adress: Bryggbacken 1, Blaxås, 169 71 Solna  
Område: Ulriksdal  
Kommun: Solna  
Antal rum: 5 rum och kök i huvudbyggnaden  
Antal sovrum: 2  
Pris: 23 000 000 kr/bud  
Ägandeform: Småhus - Arrende  
Fast.beteckning: Ulriksdal 2:3  
Byggnadstyp: 2-planshus  
Byggnadsår: 1946/1974  
Uppvärmning: Direkt el / luftvärmepump  
Besiktigad: Ja  
Fönster: 2-glas och kopplade  
Fasad: Liggtimmer  
Tak: Enkupigt tegel  
Stomme: Timmer  
Bjälklag: Trä  
Grundläggning: Grundsulor / betongplatta  
Ventilation: Självdrag  
Vatten och avlopp: Kommunalt V/A  
Försäkring, fullvärde: Ja

Storlek  
Tomtarea: 1 700 kvm  
Boarea: 112 kvm  
Biarea: 55 kvm  
Boarea: 55 kvm  
Boarea: 37 kvm  
Kommentar: Uppgiften avseende tomtareal härror ifrån arrendeavtalet

Driftskostnader  
Kommentar: Fastighetsförsäkring och arrendeavgiften ingår inte i driftskostnader  
Värme: 5 000 kr/mån  
Vatten/Avlopp: 1 667 kr/mån  
Renhållning: 833 kr/mån  
Driftskostnader totalt: 7 500 kr/mån

Taxeringsvärde  
Taxeringskod: 225





























## Joachim Söderberg

Registrerad fastighetsmäklare  
076-769 64 00  
joachim.s@sothebysrealty.se

Under mina 25 år som fastighetsmäklare har jag sålt åtskilliga villor, våningar, sjöställen och gårdsfastigheter på såväl fastland, öar som uppe i den svenska fjällvärlden, pratat med ännu mer kunder och fått lika många erfarenheter. Kunskap som jag kommer använda både klarsynt och effektivt för att både säljare och köpare skall bli 100% nöjda. Lägg sedan till Skeppsholmen Sotheby's starka varumärke med branschens starkaste marknadsföring, både i Sverige och utomlands.

## 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 slutet budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid slutet 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.

## 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 livsstilsmagasinet 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.



