

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ÖSTERMÅL

Stureparken 9a

Vacker Pied a terre vid en av Stockholms mest eftertraktade adresser. Bostaden är högt belägen vid nedre botten på privat gata utan insyn. Här bor man med egen entré med utsikt mot välskötta Stureparken. Bostaden präglas av stora fönster och väl tilltagen takhöjd.

• 1 RUM, VARAV 1 SOVRUM • 42 KVM BOAREA •
PRIS: 4 995 000 KR / BUD

Vacker Pied a terre vid Stureparken på privat gata

Rymlig enrummare med stor charm vid en av Stockholms mest eftertraktade adresser, attraktivt belägen i välskött näst intill skuldfri förening. Här bor man med egen entré, tyst och lugnt på privat gata med utsikt mot välskötta Stureparken. Bostaden erbjuder ett stort rum med öppen planlösning. Fullt utrustat kök med både diskmaskin och vinkyl. Rymligt sovloft och stort dressing room. Stora vackra fönster som är högt placerade vilket bidrar till mycket liten insyn. Vackert badrum med badkar, tvättställ, wc och tvättmaskin.

Charmig och rymlig enrummare med
egen entré på lugn gata

























Stureparken 9a

ADRESS:	Stureparken 9a 11426 Stockholm
STORLEK:	Boarea 42 kvm (faktisk uppmätn norm SS 021053)
ANTAL RUM:	1 rum, varav 1 sovrum
PRIS/BUD:	4 995 000 kr / bud
MÅNADSAVGIFT:	2 507 kr/mån Vatten, värme, bredband och kabel-tv (basutbud) ingår i avgiften. Det finns inga beslutade avgiftshöjningar (kontrollerat med styrelsen 2026-02-17)
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 960 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 2 160 kr/år) Driftkostnaderna är ungefärliga och beror på hur många som bor i hushållet och vad man har för avtal.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	00011
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,93 %, andel av årsavgift 0,93631 %
BOSTADENS INDIREKTA	6 682 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Information hämtad från årsredovisning för 2024. Enligt nya uppgifter från styrelsen är lånet om 1Mkr nu enbart på 750 000 kr. (Kontrollerat

Fastighetsinformation

	2026-02-17)
PANTSÄTTNING:	Bostaden är inte pantsatt
VÅNINGSPLAN:	Bostaden är högt belägen på BV med en egen trappa och entré.
HISS:	Nej
FÖRRÅD:	Bostadsrättsinnehavaren disponerar ett förråd i källaren om ca 10 kvm.
RENOVERINGAR:	2021 Totalrenovering av kök 2022 Ytrenovering av badrum
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	Brf Björken 11
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	53
ANTAL HYRESRÄTTER:	0
ANTAL LOKALER:	0
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Nej
PARKERING:	Föreningen tillhandahåller inga parkeringsplatser.
TV OCH BREDBAND:	Analog kabel-TV från Tele2 (tidigare Comhem) med 17 kanaler ingår i avgiften. Sedan 2013 har även fiberbaserat bredband från Stockholms Stadsnät ingått, med anslutning till ett mediaskåp i varje lägenhet. Under 2024 byttes samtliga bredbandsboxar ut.
DELAT ÄGANDE:	Godkänns. Minst 10% ägarandel







Fastighetsinformation

GEMENSAMMA UTRYMMEN:	I fastigheternas källare finns utrymmen för tvättstuga, barnvagnar, cyklar, kälkar mm.
EKONOMISK FÖRVALTARE:	NABO
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	2,5 % av gällande prisbasbelopp. Betalas av köparen
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	1% av gällande prisbasbelopp
BYGGÅR:	1883-1886
FÖRVÄRVSÅR:	2010
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
RENOVERINGAR:	

Urval av utförda renoveringar:

Samtliga fönster renoverades 2014 och balkonger mot innergård byggdes 2016 och 2022. Ommålning av plåttak genomfördes under sommaren 2014.

Husen har ventilation i form av självdrag med s.k. stockholmsventilation.

Förgårdarna mot Floragatan dränerades och fräschades upp 2016/17.

Ett nytt miljöhus för all hantering av sopor och avfall byggdes sommaren 2018.

Under 2018-2019 har renoveringar av trapphus, entréer och innergård genomförts. I entréerna har ursprungliga terrazzogolv tagits fram och renoverats. Dessutom har portar bytts ut och väggar fått en ansiktslyftning. Innergården har fått ny layout med inramning av gatsten av granit och nya växter.

OVK genomfördes 2024

Stampsplining 2025

Ingen inplanerad större renovering i dagsläget. (Kontrollerat med styrelsen 2026-02-17)



Planritning

Med reservation för avvikelser

STUREPARKEN 9A

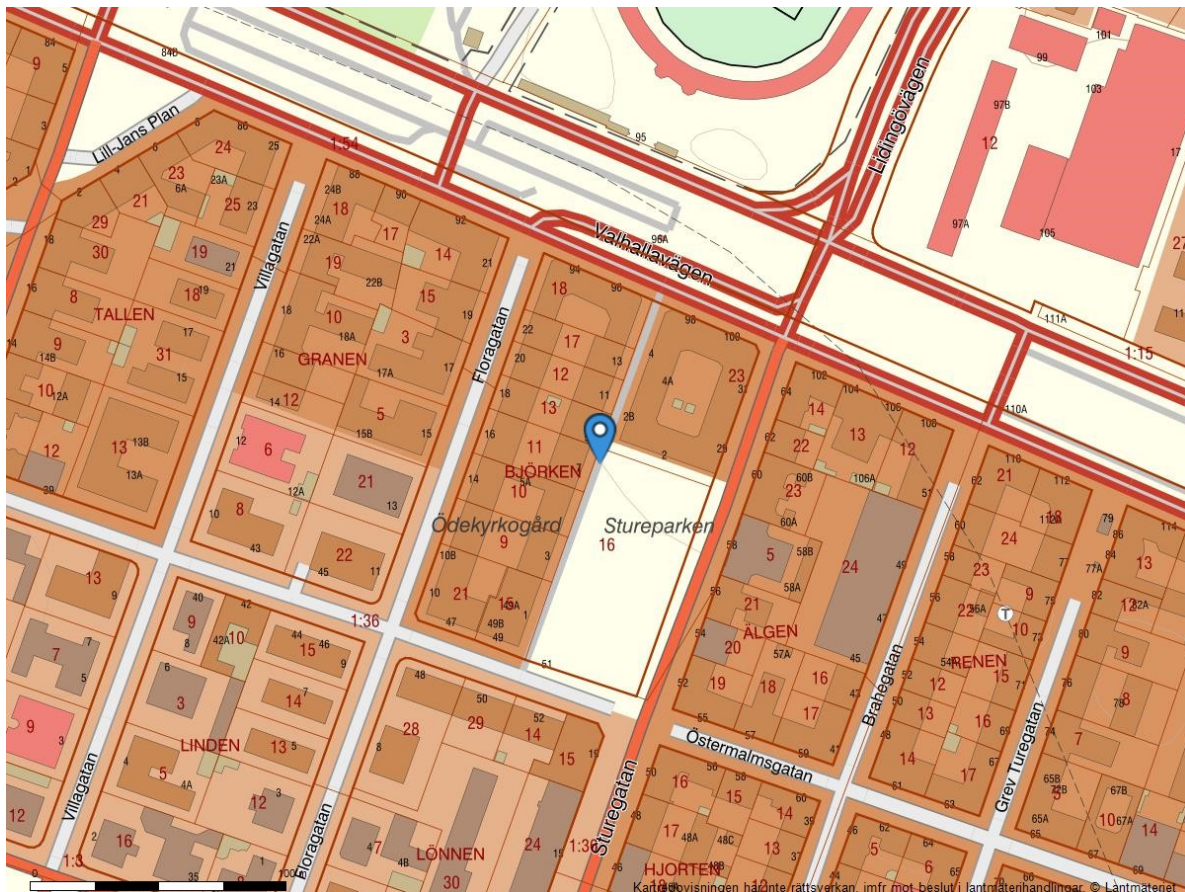
ALTERNATIV PLANLÖSNING



Planritning

Med reservation för avvikelser

STUREPARKEN 9A



Fastighetskarta

Med reservation för avvikelser

STUREPARKEN 9A



OMRÅDE

Östermalm

Östermalm anses som Stockholms mest exklusiva stadsdel med ca 72 000 invånare.

Östermalm gränsar mot city i väster och Norra Djurgården i nordost med dess grönska och promenadstråk. Det finns gott om kultur, exempelvis Kungliga Dramaten, Historiska museet på Djurgården och Kungliga biblioteket. Nöjesutbudet domineras av Stureplans nattklubbar och restauranger men här bjuds även på mängder av kvarterskrogar och kvalitativa och välrenommerade restauranger.

Vill du veta mer
om bostaden?

Sara Helin

REG. FASTIGHETSMÄKLARE | DELÄGARE

070-875 01 25

sara.helin@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 boendekostnads kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening 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 hyresvärderna 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.

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 överlåts 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.

HEMNEN 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 overlooking a lake at dusk. The terrace features a large, rectangular, recessed area with a dark interior, possibly a pool or a sunken lounge. The background shows a calm lake with distant hills under a twilight sky. The overall mood is serene and sophisticated.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

