

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



GÅRDET

Östhammarsgatan 70B

Exklusiv och ljus fyrarummare med tre sovrum, två badrum samt två balkonger.

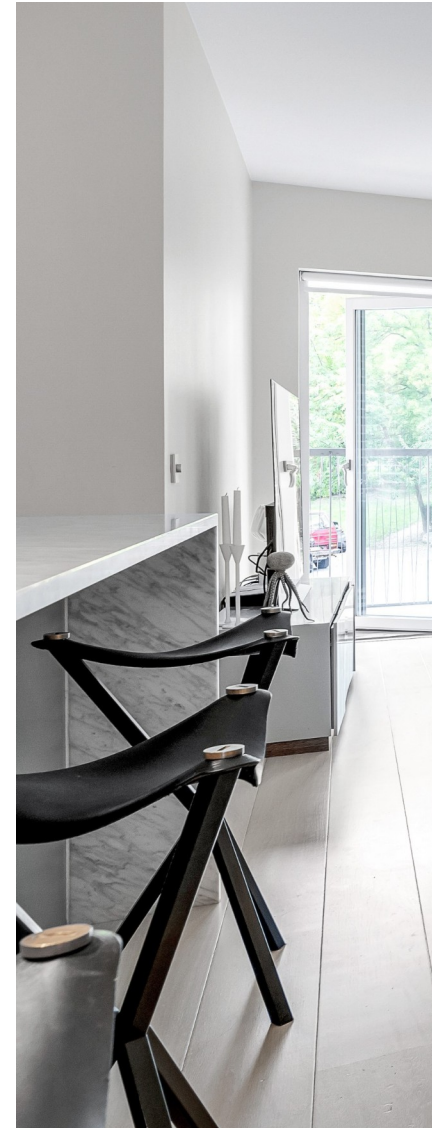
Garage i huset utan kö. Juridisk person accepteras.

• 4 RUM, VARAV 3 SOVRUM • 114 KVM BOAREA •
PRIS: 13 700 000 KR / BUD

Juridisk person accepteras - två balkonger - garage - välskött brf

Denna exklusiva och ljusa fyrrummare ligger i en prisbelönt fastighet med arkitektur i toppklass. Bostaden erbjuder en genomtänkt planlösning med stora sociala ytor som bjuder in till både vardagsliv och umgänge. Här finns tre rogivande sovrum, två stilrena badrum samt två balkonger och stora fönsterpartier ger ett härligt ljusinsläpp. De exklusiva materialvalen genomsyrar hela hemmet och skapar en känsla av elegans och kvalitet. Boende med golvvärme i samtliga rum. En praktisk tvättstuga i lägenheten underlättar vardagen. Lägenheten ligger i ett lugnt och omtyckt område med närhet till service, kommunikationer och grönområden. Garage med möjlighet till elbilsaddare finns i huset, och för närvarande är det ingen kö. Stort källarförråd tillhör lägenheten. I fastigheten finns stora utrymmen för cykel och barnvagnar samt en modern stor tvättstuga. Juridisk person accepteras, vilket gör detta till en unik möjlighet både för privatpersoner och företag. En bostad för dig som söker något utöver det vanliga - stil, komfort och funktion i perfekt harmoni.

Ritad av arkitektbyrån Axeloth





























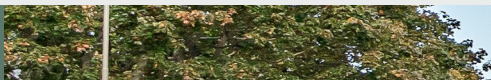


Östhammarsgatan 70B

ADRESS:	Östhammarsgatan 70B 11528 Stockholm
STORLEK:	Boarea 114 kvm (Enligt lägenhetsutdrag)
ANTAL RUM:	4 rum, varav 3 sovrum
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
PRIS/BUD:	13 700 000 kr / bud
MÅNADSAVGIFT:	6 068 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten och renhållning. Tillägg för tillgång till bredband om 225 kr/mån. Det finns ingen inplanerad avgiftshöjning (kontrollerat med styrelsen 2025-10-13)
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 952 kr/år (el: 4 416 kr/år, försäkring: 1 536 kr/år) Driftkostnaderna är ungefärliga och beror på hur många som bor i hushållet och vad man har för avtal.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	02-1106
LÄGENHETSNR SKV:	1106
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,77239 %, andel av årsavgift 1,77239 %
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt
VÅNINGSPLAN:	1 av 7
HISS:	Ja
FÖRRÅD:	Till varje lägenhet hör ett källarförråd på plan -2. Extraförråd finns att hyra om tillgängligt
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

Fastighetsinformation

FÖRENING:	Brf Tegeludden 16
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	114
ANTAL HYRESRÄTTER:	0
ANTAL LOKALER:	2
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Ja
PARKERING:	Föreningen disponerar 50 parkeringsplatser fördelade på två plan (-1 och -2), med infart via Tegeluddsvägen 72. Det finns även 14 st laddplatser för elbilar. För närvarande är det ingen väntetid för garageplats.
TV OCH BREDBAND:	Fiber via GlobalConnects. Bredbandsabonnemanget är gemensamt upphandlat, medan varje medlem själv tecknar TV- och telefonabonnemang.
DELAT ÄGANDE:	Godkänns. Minsta ägarandel 10%
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Tvättstuga Barnvagnsförråd Cykelförråd
EKONOMISK FÖRVALTARE:	Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1% av gällande prisbasbelopp
FASTIGHETS BETECKNING:	Tegeludden 16







Bibliotek

FÄLTÖVERS

KARLAPLAN · STOCKHOLM

TOALET

152

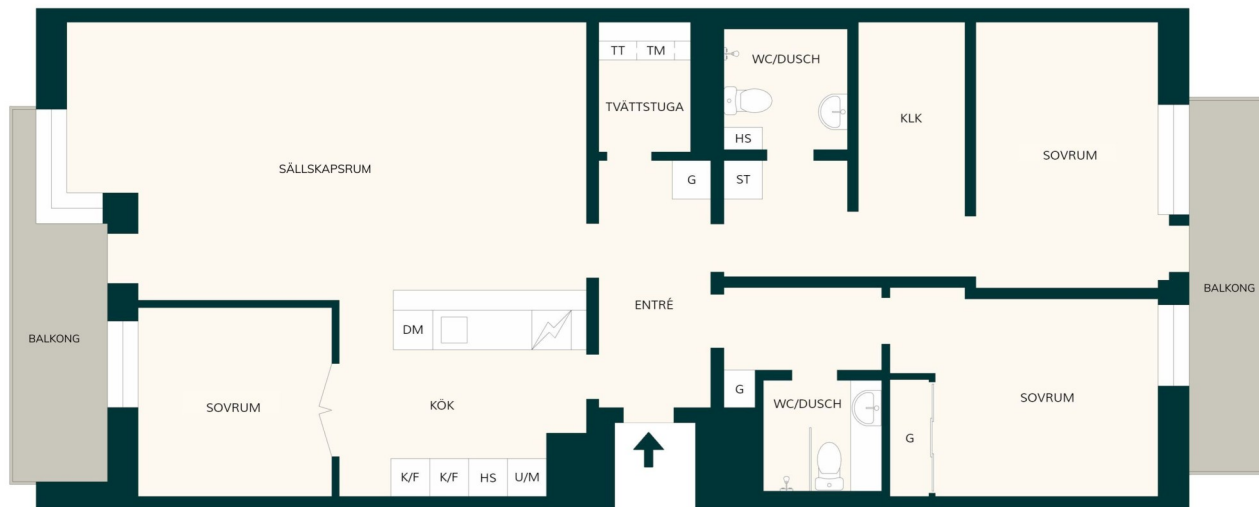
Fastighetsinformation

BYGGÅR:	2019
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme med genomgående vattenburen golvvärme
VENTILATION:	FTX

RENOVERINGAR:

Planerade renoveringar:

Det finns inga inplanerade renoveringar (kontrollerat med ordförande 2025-10-14)



Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser

ÖSTHAMMARSGATAN 70B



OMRÅDE

Gärdet

Gärdets grönområden utanför dörren och närhet till mataffär, restauranger och SATS gym. Här finns också fotbollsplaner, basketplan, volleybollplan, Kampementsbadet och utegym mm. Goda kommunikationer med flertalet bussar och gångavstånd till Gärdets t-bana. Det finns gott om restauranger och caféer i direkt närhet och med 10 minuters promenad eller en kort busstur nås Fältöverstens serviceutbud och Karlaplan.



Vill du veta mer
om bostaden?

Caroline Nordenfalk Bielke

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

070-872 85 84

caroline.bielke@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.

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.

