

RESIDENCE

---

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





SÖDERMALM

# Östgötagatan 19

Arkitektritad vindsvåning högst upp i byggnad från 1885, invid Mosebacke torg. Generös takhöjd, frilagda bjälkar och ljus interiör med exklusiva materialval. Två eldstäder samt 14 kvm terrass.

- 4 RUM • 172 KVM TOTALAREA,  
VARAV 153 KVM B0AREA
- PRIS: PÅ FÖRFRÅGAN

# Arkitektritad vindsvåning med 14 kvm terrass - Mosebacke torg

Högst upp i en representativ byggnad från 1885 invid Mosebacke torg ligger denna totalrenoverade vindsvåning, där tidstypiska detaljer kombineras med modernt formspråk. Lägenheten präglas av generös takhöjd, frilagda bjälkar och takfönster som ger ett naturligt ljusflöde och en tydlig rymd i interiören. Köket är specialritat, centralt placerat och inrett med en massiv köksö i marmor som utgör arbets- och samlingspunkt, kompletterat med integrerade vitvaror och funktionella förvaringslösningar. Ytskikten är genomgående utförda i hållbara material som mikrocement och marmor, med skräddarsydd belysning från Flos och två eldstäder som bidrar till både funktion och karaktär. Från vardagsrummet nås en terrass om 14 kvm med högt och insynsskyddat läge, försedd med elektrisk markis för smidigt solskydd. Bostaden disponeras med två sovrum, varav Master bedroom har en fungerande kakelugn och angränsande walk-in-closet. Ytterligare ett sovrum kan inredas om behov finns. Badrum och separat gäst-wc är inredda i skandinavisk stil med dolda vitvaror och material av hög standard. Våningen är utrustad med smart belysningsystem från Plejd, vilket möjliggör styrning av belysning och ljusinställningar via app eller vägghpanel.

Här bor du i ett av Stockholms  
mest attraktiva lägen

























## Stadspuls och avskildhet

Läget vid Mosebacke torg kombinerar närhet till kultur, restauranger och stadsliv med ett lugnt och avskilt boende högt över gatumiljön.





## Skandinavisk elegans

Badrum och separat gäst-wc är smakfullt inredda i skandinavisk stil med materialval av hög standard. Tvättutrustningen är diskret integrerad bakom platsbyggda skåp, vilket ger ett rent och sobert intryck.









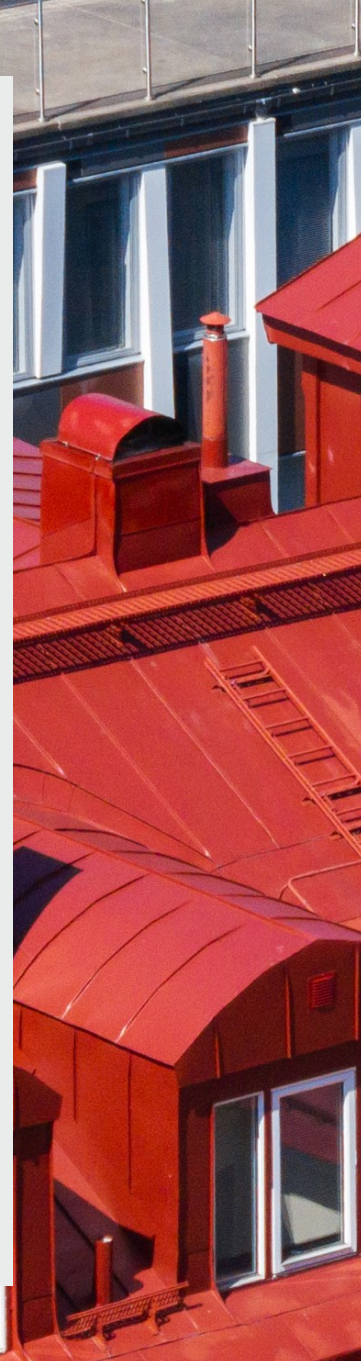


# Östgötagatan 19

<b>ADRESS:</b>	Östgötagatan 19 11625 STOCKHOLM
<b>STORLEK:</b>	Boarea 149 kvm enligt föreningens information. Boarea 153 kvm, biarea 19 kvm (enligt Mätbevis)
<b>ANTAL RUM:</b>	4 rum
<b>UPPLÅTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>PRIS/BUD:</b>	Pris på förfrågan
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	11 743 kr/mån Ink. värme, VA och TV. Obligatoriskt tillägg: bredband 155kr/mån och balkong 79kr/mån.
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 8 400 kr/år (el: 6 000 kr/år, försäkring: 2 400 kr/år) Obs. Driftskostnaderna är baserade på nuvarande ägares förbrukning.
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING/SKV:</b>	41 / 1303
<b>ANDELSTAL:</b>	andel i föreningen 11,5384 %, andel av årsavgift 11,66903 %
<b>PANTSÄTTNING:</b>	Bostaden är pantsatt
<b>SÄKERHET:</b>	Säkerhetsdörr
<b>VÅNINGSPLAN:</b>	4 av 4
<b>HISS:</b>	Nej
<b>FÖRRÅD:</b>	Lägenheten disponerar ett källarförråd
<b>TILLTRÄDE:</b>	Enligt överenskommelse
<b>FÖRENING:</b>	Brf Sturen Mindre 2
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Ja

# Fastighetsinformation

<b>ÄGER MARKEN:</b>	Ja
<b>ANTAL BOSTADSRÄTTER:</b>	17
<b>ANTAL LOKALER:</b>	2
<b>PARKERING:</b>	Boendeparkering går att söka för den som är mantalsskriven på adressen
<b>TV OCH BREDBAND:</b>	Gruppavtal med Com Hem
<b>GEMENSAMMA UTRYMMEN:</b>	Innergård med utemöbler och cykel-/barnvagnsförvaring. Tvättstuga i källaren samt utrymme för cykelförvaring. Föreningslokal med kök.
<b>EKONOMISK FÖRVALTARE:</b>	SBC
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>	1 764 kr (betalas av köparen)
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>	882 kr
<b>FASTIGHETSBECKNING:</b>	Sturen Mindre 2
<b>FASTIGHETSÄGARE:</b>	Brf Sturen Mindre 2
<b>BYGGÅR/FÖRVÄRVSÅR:</b>	1885 / 1978
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme och golvvärme i badrum och kök







# Fastighetsinformation

## RENOVERINGAR:

2023 - Energieffektivisering & installation av fjärrvärme

2022 - Skorstenar

2021/2022 - Takbyte

2021 - Energideklaration

2021 - Godkänd OVK

2020/2021 - Balkonger

2017 - Byte av vissa fönsterkarmar

2014/2015 - Byte av tätskikt på gården

2012 - Byte av brunn på gården

2010 - Målning av trapphus

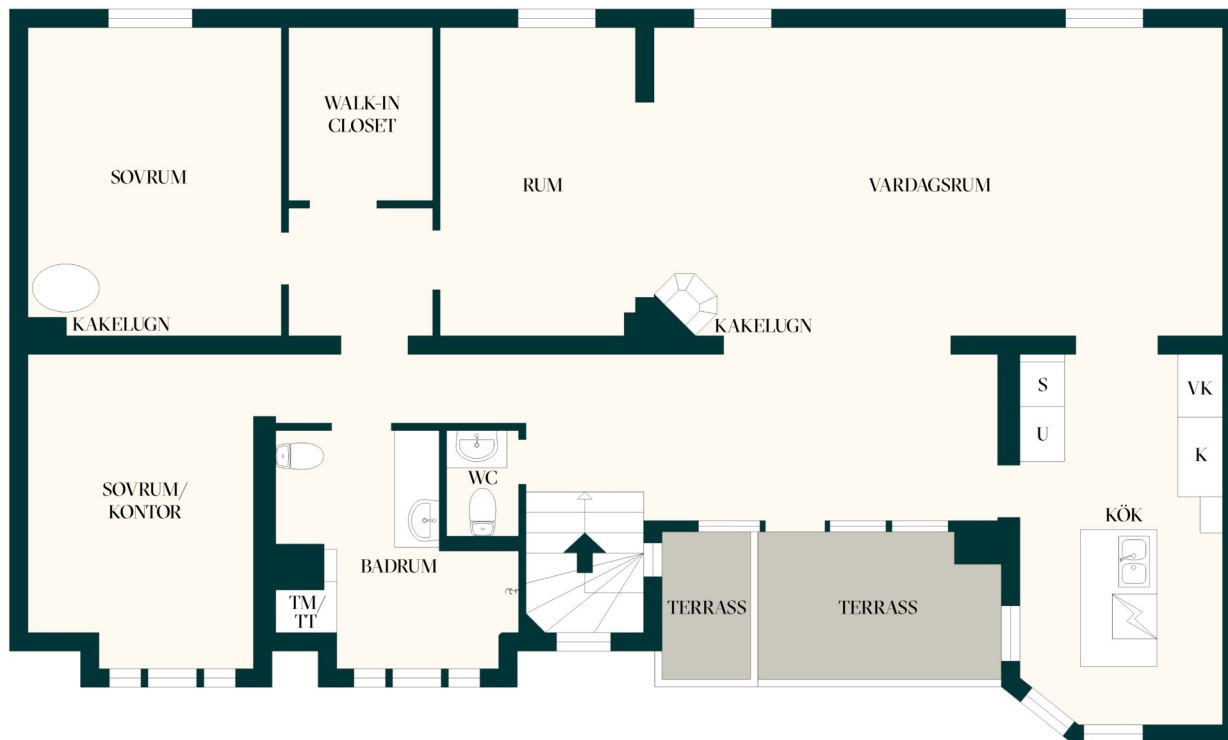
2010 - Byte till säkerhetsdörrar

2003/2004 - Omputsning av fasad

2003/2004 - Målning av fönster

1985/1986 - Stambyte\*

\*Föreningens policy är att löpande byta stammar, genom partiella stambyten.



# Planritning

Med reservation för avvikelser

ÖSTGÖTAGATAN 19







## OMRÅDE

# Södermalm

Södermalm är en av Stockholms mest attraktiva stadsdelar med en unik kombination av historisk miljö, grönområden, kultur och stadspuls. Här samsas kullerstengator och klassisk bebyggelse med moderna restauranger, caféer, gallerier och ett rikt utbud av butiker. Området erbjuder både livfulla kvarter och lugna oaser, med närhet till vattnet och stadens centrala delar. Mosebacke torg ligger på en av Söders höjder, känt för sina kulturinstitutioner, utsiktspunkter och charmiga kvarterskänsla. I närområdet finns Södra Teatern, Mosebacketerrassen och Katarinaberget med sina pittoreska stråk och vyer över Stockholm. Här kombineras ett levande kulturliv och ett brett restaurangutbud med en småskalig, genuin atmosfär som gör platsen till en av de mest eftertraktade adresserna på Södermalm.

Vill du veta mer  
om bostaden?

Mona Rammahi

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

076-183 44 31

[mona.rammahi@rc.se](mailto:mona.rammahi@rc.se)



# Allmän och viktig information

Residence Christie's 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 Fastighetsförmedling 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 Fastighetsförmedling 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 skalendig. Avvikelse 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 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 Fastighetsförmedling.

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 Fastighetsförmedling 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 Fastighetsförmedling 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 personuppgiftspolicy. Läs mer på <https://www.rc.se/integritetspolicy/> Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's Fastighetsförmedling 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 slutpris på Hemnet.

#### **VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER**

Residence Christie's Fastighetsförmedling 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. Mäklarforetaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Hem för dig som  
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



