

RESIDENCE

---

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ÖSTERMÅL

# Nybrogatan 62

Sekelskiftestrea högt belägen i representativ fastighet. Skuldfri förening. Rymligt vardagsrum, två sovrum var av master bedroom med walk in closet. Fullt utrustat kök.

Nyrenoverat badrum samt en gäst wc.

• 3 RUM • 88 KVM BOAREA •  
PRIS: 13 950 000 KR / BUD

# Sekelskiftestrea högt belägen i skuldfri förening

Högt upp i vacker och mycket välskött fastighet anno 1892 återfinns denna trevliga sekelskiftestrea. Bostaden är högt belägen i huset och erbjuder ett generöst ljusinsläpp. Genomgående planlösning med fönster mot både innergård och Nybrogatan. Rymligt vardagsrum med platsbyggd bokhylla. Rummet rymmer både soffgrupp och matbord med sittplats för större sällskap. Stort sovrum med walk in closet. Nyrenoverat smakfullt badrum med dusch och wc. Fullt utrustat kök med stort fönster som bidrar till ett generöst ljusinsläpp. Ytterligare sovrum lämpligt som barnrum eller arbetsrum. Här finns även möjlighet att öppna upp mot köket för den som önskar ett större kök. Tidigare bygglov för balkong har funnits. Nyrenoverad välkomnande hall med platsbyggda garderober. Dold tvättpelare med både tvättmaskin och torktumlare. Gäst wc. Elburen golvvärme i kök, hall och badrum. Skuldfri förening.

Ljus och välplanerad sekelskiftestrea



























# Nybrogatan 62

<b>ADRESS:</b>	Nybrogatan 62, 114 40 Stockholm
<b>STORLEK:</b>	Boarea 88 kvm (faktisk uppmätn norm SS 21054:2020)
<b>ANTAL RUM:</b>	3 rum
<b>UPPLÅTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>PRIS/BUD:</b>	13 950 000 kr / bud
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	2 330 kr/mån. Kabel TV/Bredband avgift om 240 kr/mån tillkommer. Betalas månadsvis.
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 8 784 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 3 984 kr/år) Driftkostnaderna är ungefärliga och beror på hur många som bor i hushållet och vad man har för avtal.
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	45
<b>LÄGENHETSNR SKV:</b>	1401
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 3,8104 %, andel av årsavgift 3,81 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	Information hämtad från årsredovisning för 2024. Föreningen är skuldfri.
<b>PANTSÄTTNING:</b>	Bostaden är pantsatt
<b>VÅNINGSPLAN:</b>	4 av 5
<b>HISS:</b>	Ja
<b>FÖRRÅD:</b>	Förråd om ca 5-10 kvm ingår i upplåtelsen.
<b>RENOVERINGAR:</b>	2023: Hel renovering av det stora badrummet Ytskikten fräschades upp, inklusive målning av väggar Renovering av golven i hallen och köket. Bricmate och elburen värme.
<b>TILLTRÄDE:</b>	Enligt överenskommelse

# Föreningen

<b>FÖRENING:</b>	Brf Karl XV:s Port nr 3
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Ja
<b>ÄGER MARKEN:</b>	Föreningen äger marken
<b>ANTAL BOSTADSRÄTTER:</b>	32
<b>ANTAL HYRESRÄTTER:</b>	0
<b>ANTAL LOKALER:</b>	1
<b>JURIDISK PERSON TILLÅTEN:</b>	Nej
<b>ANDRAHANDSUTHYRNING:</b>	Godkännande av styrelsen krävs
<b>DELAT ÄGANDE:</b>	Godkänns
<b>PARKERING:</b>	Nej
<b>TV OCH BREDBAND:</b>	Canal Digital/Ownit
<b>GEMENSAMMA UTRYMMEN:</b>	Tvättstuga Cykelställ Utrymme för barnvagnar
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>	1 480 kr (betalas av köparen)
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>	592 kr
<b>FASTIGHETSBETECKNING:</b>	Karl XV:s Port nr 3
<b>BYGGÅR:</b>	1891
<b>FÖRVÄRVSÅR:</b>	Ombyggnadsår 1999
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme
<b>VENTILATION:</b>	Självdreg





# Föreningen

## **RENOVERINGAR:**

Utförda renoveringar:

Se underhållsplan från föreningen.

Det finns inga beslutade renoveringar i närtid (kontrollerat via samtal med ordförande 2026-02-19)

## **ÖVRIGT:**

Historia: Allteftersom bebyggelsen på Östermalm under 1800-talets mitt började inordnas under en ny stadsplan, framstod den långsträckta åsen Tyskbagarebergen som ett betydande hinder för Stockholms expansion norrut. Tyskbagarebergen upptog nästan hela det område som idag begränsas av Artillerigatan i öster, Sturegatan i väster, Valhallavägen i norr och Karlavägen i söder – den högsta punkten låg 16 meter över Karlavägens nivå. Det är därför lätt att förstå att tanken på en plan att spränga genom bergen uppstod. Sprängningarna vid Tyskbagarebergen påbörjades den 3 maj 1861 och avslutades i slutet av år 1867. Den genomsprängda delen av berget invigdes med pompa och ståt på Karl-dagen, den 28 januari 1868, och kom efter tillstånd av Hans Majestät Konungen att kallas för "Konung Karl XV:s Port".

Karl XV:s Port var det första gatuarbete i Stockholm där nitroglycerin, även kallad Nobels sprängolja, användes som sprängämne.

Idag finner man endast enstaka klippartier som påminner om Tyskbagarebergens existens, såsom den Wallenbergska tomten på Brahegatan 49 samt Nybrogatan 66-72 och 81-87, där gårdsnivån ligger 3 våningar över gatuplanet. Pucklarna på Brahegatan och Grev Turegatan är även de minnen av de gamla Tyskbagarebergen, ett av Stockholms mest karakteristiska bergspartier, som med dess väderkvarnar och pittoreska bebyggelse skildrats av såväl August Blanche som andra samtida författare.



# Planritning

Med reservation för avvikelser

NYBROGATAN 62





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](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 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.

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 area. The surrounding area is paved with light-colored tiles. In the background, there is a large body of water, likely a lake or bay, with distant hills and a sky with a faint rainbow. The overall mood is serene and sophisticated.

Hem för dig som  
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



