

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



NORMALM/CITY

Olof Palmes gata 14, 6tr

Bekvämt city-boende högst upp i huset. Med ett privat och ostört läge finner vi denna lägenhet med ca 30 kvm terrass och garage i huset. Lägenheter är i behov av renovering.

3 RUM, VARAV 2 SOVRUM • 79 KVM BOAREA •
PRIS: 10 000 000 KR / BUD





Bekvämt boende högst upp i huset med ca 30 kvm terrass

Högst upp i huset med privat och ostört läge finns denna lägenhet med en terrass om drygt 30 kvm med markis i söderläge, vänd mot Kungstornen på Kungsgatan. Denna byggnad uppfördes 1986 och föreningen köpte fastigheten 2000. Vi erbjuder ett bekvämt boende med en välplanerad lägenhet innehållande två sovrum i vardera ände av bostaden med kök & vardagsrum centralt placerade. Mycket ljus genom sitt höga läge och ett stort antal fönster runt om. Rymligt kaklat badrum med gott om plats för egen tvättpelare. Bra storlek på kök med gott om förvaring och plats för matbord. Rymlig entréhall med klinkergolv och plats för ytterkläder samt en klädkammare. Ett trivsamt boende i centrala kvarter i Stockholm City/Norrmalm med all tillgänglig service och direkt-access från huset till vackra Centralbadsparken. Vi tror att nästa ägare vill förädla denna bostad genom renovering av badrum/kök/ytskikt.

City / Norrmalm









Olof Palmes gata 14, 6tr

ADRESS:	Olof Palmes gata 14, 6tr 111 37 STOCKHOLM
STORLEK:	Boarea 79 kvm (Föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum, varav 2 sovrum
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
PRIS/BUD:	10 000 000 kr / bud
MÅNADSAVGIFT:	3 971 kr/mån (4.169 från 1/4-26) Inkl värme, vatten, bredband, bostadsrättstillägg. Obligatorisk tillägg för balkong 160 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 800 kr/år (el: 3 500 kr/år, försäkring: 2 300 kr/år) Observera att driftskostnader varierar beroende på val av bolag, användning och antal boende. Förbrukning uppskattad till 996kWh per år.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	58
LÄGENHETSNR SKV:	1602
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,80423 %, andel av årsavgift 1,79498 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	126 148 kr
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt
VÅNINGSPLAN:	6 av 6
HISS:	Ja, rymlig hiss.
FÖRRÅD:	Ja, i källarplan (hiss).
TILLTRÄDE:	Enligt ök

Fastighetsinformation

FÖRENING:	Brf Islandet 14-16
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	58
ANTAL LOKALER:	10
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Nej
ANDRAHANDSUTHYRNING:	Endast vid särskilda skäl (arbete på annan ort etc)
DELAT ÄGANDE:	Ja
PARKERING:	Garage i huset
TV OCH BREDBAND:	Kabel-TV: ComHem/Tele2 Bredband: Bahnhof
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Tvättstuga, barnvagnsrum, cykelförråd.
EKONOMISK FÖRVALTARE:	SBC
TEKNISK FÖRVALTARE:	HSB
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	592 kr
FASTIGHETSBECKNING:	Islandet 16
FASTIGHETSÄGARE:	Brf Islandet14-16
BYGGÅR:	1986
FÖRVÄRVSÅR:	2000
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX (mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning)









Renovering / Underhåll

2024 - Renovering av entréer och korridor bottenvåning. Renovering av betongen på loftgångarna. Målning av nedre delen av gatufasaden. Renovering av pelare och bottenvåningens fasad mot parken

2023 - OVK utförd. Gårdsen rensad och sopad. Tre nya tvättmaskiner. Installation lågenergibelysning i trapphusen. Modernisering av skyddsrum. Nyinstallation av ventilationssystem på tak.

2022 - Reparation av betongstrukturer och reparation av betongpelare i garaget. Modernisering av nyckelhanteringssystemet - Ny hård/mjukvara samt nya bredbandsdragningar för hantering av nyckelaccesser och bokningar på distans. Nya evakueringspumpar samt styrenhet installerade i pumpgropen i undercentralen.

2021 - Byte av undercentral. Byte av garageport. Byte av resterande rör (stam) i bottenvåningen. Byte av expansionskärl. En ny tvättmaskin

2020 - Byte av del av avloppsstammar - Rör i bv

2017 - 2018 Byte/renovering av hissar - Byte av del av avloppstam.

2016 - Entréer, dörrar - Byte av ytterdörrar för tre lokaler samt byte av föreningens tre yttre entrédörrar.















Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser

OLOF PALMES GATA 14, 6TR



OMRÅDE

Norrmalm/City

City/Norrmalm är ett shoppingområde där du hittar mode och design längs Drottninggatan och kringliggande gator och gallerior. Här finns gott om caféer, barer och restauranger. Det är vidare ett kulturellt centrum med opera och balett på Kungliga Operan, konstutställningar och modern dans på Kulturhuset och Stadsteatern och musik på Stockholms Konserthus. Granne med centralbadsparken och nära till kommunikationer.

Vill du veta mer
om bostaden?

Henrik Thelin

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

070-617 96 20

henrik.thelin@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. 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 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.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

