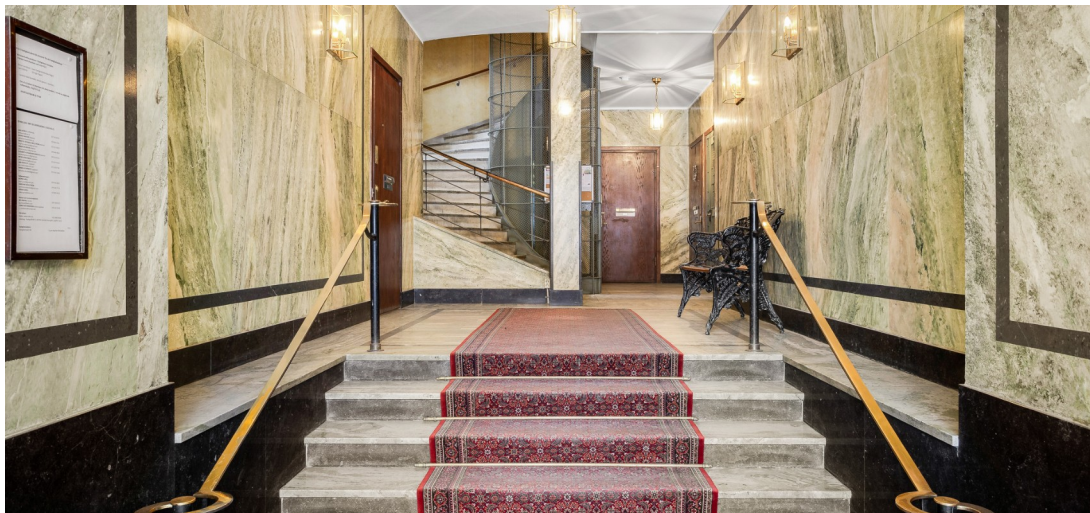


RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



GÄRDET

De Geersgatan 8

I mycket populära och välsköta Brf De Geersgatan 8 ligger denna trevliga
hörnlägenhet.

2 RUM, VARAV 1 SOVRUM • 77 KVM BOAREA •

PRIS: 10 500 000 KR / BUD

Välkomnande hall stensatt med terracottatonad klinker. Wc. I hallens förlängning ljust sällskapsrum med generösa fönsterpartier mot Tessinparken. Vackert originalparkettgolv i fiskbensmönster. I fil med vardagsrummet finner man ett rogivande sovrum med utgång till magnifik och stilbildande balkong i vinkel. Goda förvaringsutrymmen i stor garderob.

Stort rymligt kök med plats för stora sällskap. Snickerier i honungsbetsad björk med bänkskiva i laminat.

Helkaklat badrum med dusch. Vitt kakel på väggar och terracottatonad golvklinker. Tvättmaskin och torktumlare.

Takhöjd om ca 2,70 m skapar en härlig rymd i hela bostaden. Ursprungligen en trea, men disponeras idag som två rum och kök. Lägenheten kan med enkla medel återställas till sin ursprungliga planlösning.

Med attraktivt läge intill Tessinparken bor du lugnt och grönt med stadens utbud runt hörnet. Tunnelbana och buss finns på bekvämt gångavstånd. Bara några minuter bort ligger Fältöversten med ett brett utbud av butiker, service och restauranger. Ett boende som kombinerar närhet till natur, kommunikationer och shopping.











Tessinparken

En av Tessinparkens mest eftertraktade
adresser











De Geersgatan 8



ADRESS:	De Geersgatan 8 115 29 Stockholm
STORLEK:	Boarea 77 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum, varav 1 sovrum
PRIS/BUD:	10 500 000 kr / hbj
MÅNADSAVGIFT:	3 589 kr/mån inkl värme, V/A och kabeltv (analogt grundutbud)
DRIFTSKOSTNADER:	6248 kr (försäkring och el) 8016 kr (bredband/kabeltv)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	17
LÄGENHETSNR SKV:	1304
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,013 %
BOSTADENS INDIREKTA	87 377 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	
PANTSÄTTNING:	Lägenheten är ej pantsatt
VÅNINGSPLAN:	3 av 7
HISS:	Ja (2 st)
FÖRRÅD:	Vinds- och källarförråd
RENOVERINGAR:	Totalrenoverad 1996
TILLTRÄDE:	1 november
FÖRENING:	Brf De Geersgatan 8
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	32
ANTAL HYRESRÄTTER:	0

Fastighetsinformation

ANTAL LOKALER:	1
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Medges ej
ANDRAHANDSUTHYRNING:	Enligt gällande regler (samtycke av förening, "beaktansvärda skäl")
DELAT ÄGANDE:	Nej
PARKERING:	Boendeparkering
TV OCH BREDBAND:	Tele 2
VIND:	Förråd, piskaltan
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Nej
EKONOMISK FÖRVALTARE:	NABO
TEKNISK FÖRVALTARE:	POS
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	2,5 % av prisbasbelopp
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	1 % av prisbasbelopp
FASTIGHETSBETECKNING:	kv Röda rosen 2
FASTIGHETSÄGARE:	Brf De Geersgatan 8
BYGGÅR:	1931
FÖRVÄRVSÅR:	1985
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk frånluft
RENOVERINGAR:	
Se årsredovisning	
ÖVRIGT:	
Ny medlem måste permanent bosätta sig på adressen för att medlemskap ska beviljas	





Med reservation för avvikelser.

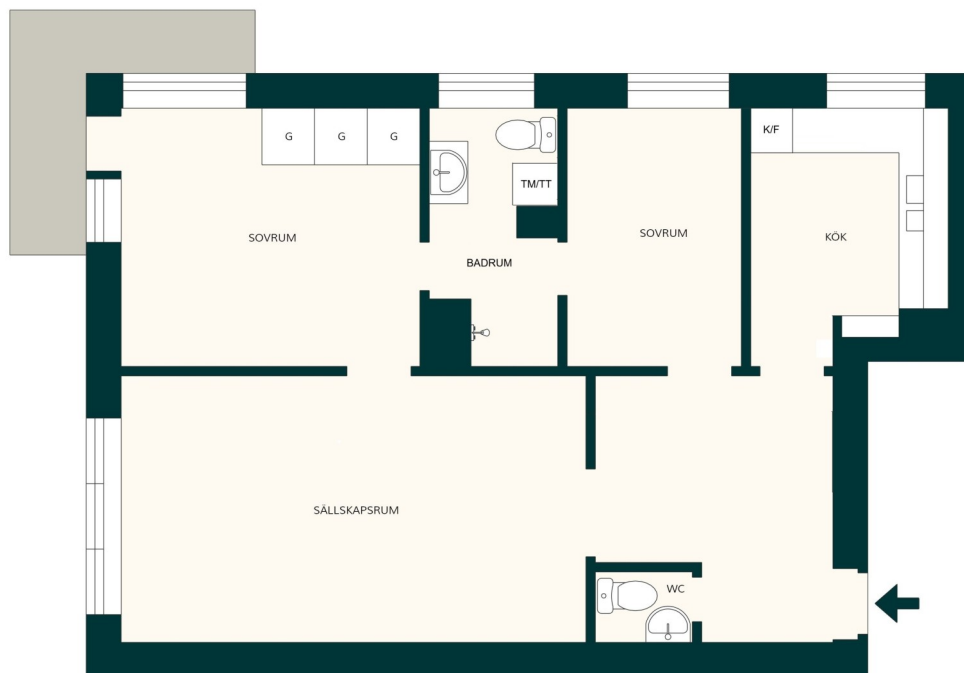
RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Planritning

Med reservation för avvikelser

DE GEERSGATAN 8



Med reservation för avvikelser.

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Alternativ planritning

Med reservation för avvikelser

DE GEERSGATAN 8



OMRÅDE

Gärdet

I det lugna bostadsområdet Gärdet finns flera familjevänliga sevärdheter, bland annat Sjöhistoriska museet och Tekniska museet. Bland turistmålen finns även det 155 meter höga tv-tornet Kaknästornet, med observationsdäck, och Stockholms stadion, som byggdes för Olympiska spelen 1912. Tessinparken, med dess vindlande gångvägar, skulpturer och en fontän, är en av många parker i området.

Vill du veta mer om bostaden?

Peter Messeter

REG. FASTIGHETSMÄKLARE / PARTNER

070-421 76 03

peter.messeter@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 boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äкта) 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.

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 överläts 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.

