

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ÖSTERMALM

Narvavägen 16

Högt och fritt läge ovan Narvavägens grönskande allé mellan Karlaplan och Strandvägen. Klassisk lägenhet anno 1895 som präglas av fint ljus, generös takhöjd och solig balkong i SV med svårslagen utsikt.

• 4 RUM, VARAV 2-3 SOVRUM • 115 KVM BOAREA •
PRIS: PÅ FÖRFRÅGAN

Vacker lägenhet på Narvavägens solsida med ett högt läge

Högt och fritt läge på Narvavägens solsida. Exklusiv lägenhet i vacker fastighet anno 1895, utrustad med en fungerande öppen spis, generös takhöjd och en solig balkong. Planlösningen är genomtänkt och erbjuder en fin balans mellan rymliga sällskapsytor och en mer privat sovrumsdela. Från det ljusa och rymliga sällskapsrummet når den möblerbara balkongen i eftertraktat sydvästläge. Även det intilliggande köket har ett härligt ljusinsläpp via stora fönsterpartier. Fullt utrustat med gott om plats för ett större matbord att samla vänner kring. Lägenhetens privata del rymmer rofyllda sovrum med utmärkt förvaring samt ett badrum. En välkomnande hall med gäst-wc möter dig vid entrén.

Läget på Narvavägen är idealiskt med Djurgårdens grönområden alldeles i närheten. Karlaplan och dess serviceutbud samt goda kommunikationer ligger runt hörnet. En lägenhet som måste upplevas.

En lägenhet som måste upplevas

















Stora fönsterpartier ger köket
fint ljusinsläpp

















Narvavägen 16

ADRESS:

Narvavägen 16, 115 22 Stockholm

STORLEK:

Boarea 115 kvm (föreningens information)

ANTAL RUM:

4 rum, varav 2-3 sovrum

UPPLÅTELSEFORM:

Bostadsrätt

MÅNADSAVGIFT:

6 679 kr/mån

Betalas månadsvis. Förrådsavgift om 1 667 kr/ mån

tillkommer. Det finns ingen beslutad avgiftshöjning

(Kontrollerat med styrelsen 2026-06-11)

DRIFTSKOSTNADER:

ca 10 000 kr/år (el: 7 000 kr/år, försäkring: 3 000 kr/

år) Schablon. Driftkostnaderna är ungefärliga och beror på hur många som bor i hushållet och vad man har för avtal.

LÄGENHETSNR FÖRENING:

12

LÄGENHETSNR SKV:

1402

ANDELSTAL:

Andel i förening 2,66403 %

Andel av årsavgift 6,55949 %

BOSTADENS INDIREKTA

283 248 kr

NETTOSKULDSÄTTNING:

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från

Fastighetsinformation

PANTSÄTTNING:	föreningen.
VÅNINGSPLAN:	Bostaden är pantsatt 4 av 5
HISS:	Ja
FÖRRÅD:	Källarförråd om ca 6 kvm ingår i upplåtelsen.
RENOVERINGAR:	2012: Renovering av kök och badrum Samtliga rum har målats om det senaste åren
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	Brf Fanan Nr 20
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	22
ANTAL HYRESRÄTTER:	0
ANTAL LOKALER:	0
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Nej
ANDRAHANDSUTHYRNING:	Godkännande av styrelsen krävs.
DELAT ÄGANDE:	Godkänns
PARKERING:	Boendeparkering råder i området. För mer information se www.stockholmstad.se .
TV OCH BREDBAND:	Tele2
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Tvättstuga Bastu Cykelförråd i källaren
EKONOMISK FÖRVALTARE:	SBC







Fastighetsinformation

ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	592 kr
FASTIGHETSBETECKNING:	Fanan 20
BYGGÅR:	1895
FÖRVÄRVSÅR:	1985
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdreg
RENOVERINGAR:	

Urval av utförda renoveringar:

1999-2009: Stambyte

2016: Säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter

2017: Total fasad- och fönsterrenovering

2021: Underhållsarbete fönster mot Narvavägen

Underhållsarbete dörrar och fönster på balkongerna mot Narvavägen

2022: Relining avloppsstam lgh 1/1001

2023: Modernisering av hiss och byte av maskineri

2024: Byte av delar av stam i källare

Förbättring av ventilation med fler tilluft-ventiler

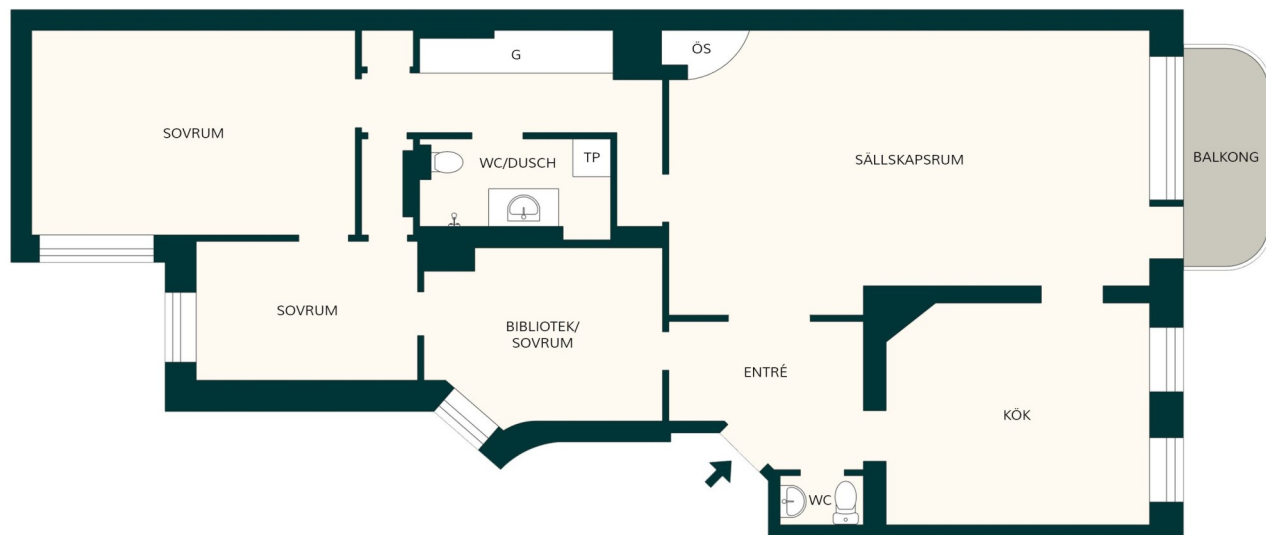
2025: Ny underhållsplan arbetades fram Q1 2025

2026: Byte av dörrautomatik entré

Läs mer i ÅR 25

Planerade renoveringar:

2026: Relining avloppsrör i källarens golv



Planritning

Med reservation för avvikelser

NARVAVÄGEN 16





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?

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 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.

