

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



GÄRDET

Erik Dahlbergsgatan 41

Optimalt planerad ljus tvårumslägenhet med kök och vardagsrum i öppen planlösning. Rymlig terrass om ca 24 kvm. Sovrum med walk in closet. Bostaden är trevligt belägen mot grönskande innergård.

- 2 RUM, 63 KVM BOAREA •
- PRIS: 6 950 000 KR / BUD

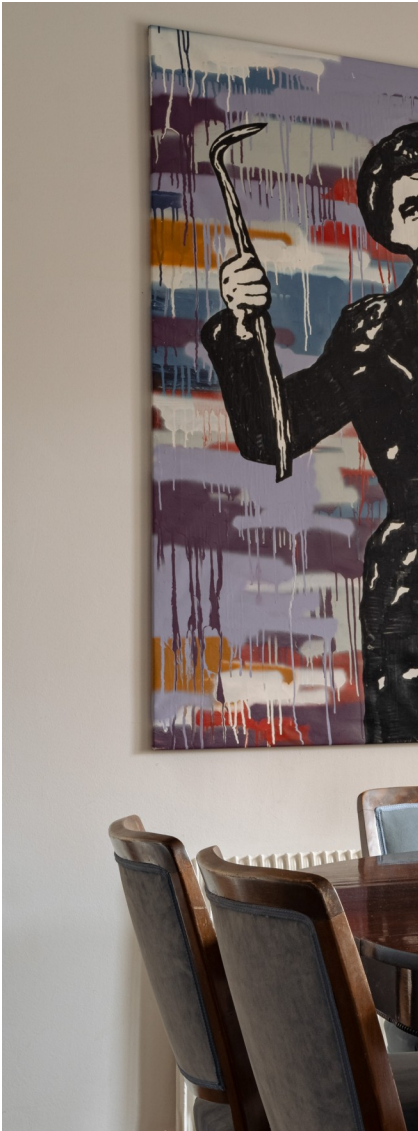
Tvårumslägenhet med öppen planlösning och stor terrass

Trevlig tvårumslägenhet med stor terrass om ca 24 kvm. Med kök och vardagsrum i öppen planlösning. Gott om plats för både soffgrupp, matplats med sittplats för flera samt ett rymligt sovrum med plats för dubbelsäng. I anslutning till sovrummet finns en stor walk in closet som tidigare var ett badrum. I anslutning till hallen finns ett kaklat badrum med dusch och wc. Bostaden erbjuder ett mycket generöst ljusinsläpp som tillsammans med den öppna planlösningen bidrar till ett ljust och trivsamt hem. Den stora terrassen rymmer gott om plats för både soffgrupp, matbord, solstolar och grill. Bostadens samtliga fönster och den stora terrassen vetter mot innergården. Stor välskött förening med flera gemensamhetsytor. Här bor man med eftertraktat läge endast några minuters promenad till Fältöverstens galleria. Dessutom med närhet till trevliga grönområden som Gärdet, Kungliga Djurgården och Lill-Jansskogen. Sammanfattningsvis är detta en mycket trivsam bostad du inte bör missa.

Generös terrass med utsikt över lugn innergård



























Erik Dahlbergsgatan 41

ADRESS:	Erik Dahlbergsgatan 41
STORLEK:	Boarea 63 kvm (enligt mätbevis) Lägenheten har en balkong med en yta på 24 kvm
ANTAL RUM:	2 rum
PRIS/BUD:	6 950 000 kr/bud
MÅNADSAVGIFT:	4 008 kr/mån Värme, VA och bredband ingår. Betalas månadsvis. Det finns ingen beslutad avgiftshöjning (kontrollerat med styrelsen 2026-01-27)
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 324 kr/år (el: 6 960 kr/år, försäkring: 2 364 kr/år) Driftkostnaderna är ungefärliga och beror på hur många som bor i hushållet och vad man har för avtal.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0312
LÄGENHETSNR SKV:	1312
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,08371 %, andel av årsavgift 1,09401 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	532 964 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av föreningens 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. Beräkningen baseras på föreningens underlag.

Fastighetsinformation

PANTSÄTTNING:	Bostadsrätten är inte pantsatt
VÅNINGSPLAN:	3 av 6
HISS:	Ja
FÖRRÅD:	Ett källarförråd ingår i upplåtelsen. Det garanteras dock inte vara samma förråd som säljaren har tillgång till.
RENOVERINGAR:	2014: Kaklet i köket byttes ut och den mindre WC:n byggdes om till en walk-in-closet
FÖRENING:	BRF Vida Gärdet
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	106
ANTAL HYRESRÄTTER:	1
ANTAL LOKALER:	4
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Nej
ANDRAHANDSUTHYRNING:	Godkännande av styrelsen krävs
DELAT ÄGANDE:	Godkänns.
PARKERING:	Det finns 3 parkeringsplatser som hör till föreningen, kösystem. Avgiften är för närvarande 2 140 kr
TV OCH BREDBAND:	Bredband från Bredband2 och kabel tv levereras av Tele2. Lär mer info på föreningens hemsida https://www.brfvidagardet.se/
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Alla lägenheter har varsitt förråd. Det finns även ett fåtal extra förråd som man kan hyra för 500 kr per mån. Återvinningsstation, Grovsoprum, Tvättstuga





1 1/2



Östra Petrusgatan
12-14

P
4-11
7-19
12-15
16-18
19-21
22-24
25-27
28-30
31-33
34-36
37-39
40-42
43-45
46-48
49-51
52-54
55-57
58-60
61-63
64-66
67-69
70-72
73-75
76-78
79-81
82-84
85-87
88-90
91-93
94-96
97-99
100-102
103-105
106-108
109-111
112-114
115-117
118-120
121-123
124-126
127-129
130-132
133-135
136-138
139-141
142-144
145-147
148-150
151-153
154-156
157-159
160-162
163-165
166-168
169-171
172-174
175-177
178-180
181-183
184-186
187-189
190-192
193-195
196-198
199-201
202-204
205-207
208-210
211-213
214-216
217-219
220-222
223-225
226-228
229-231
232-234
235-237
238-240
241-243
244-246
247-249
250-252
253-255
256-258
259-261
262-264
265-267
268-270
271-273
274-276
277-279
280-282
283-285
286-288
289-291
292-294
295-297
298-300

41-43

Fastighetsinformation

EKONOMISK FÖRVALTARE:	NABO
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1% av gällande prisbasbelopp
FASTIGHETSBECKNING:	Servisen 8
BYGGÅR:	1941
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX och F
URVAL AV RENOVERINGAR:	
	1993 - Omfattande renovering inklusive stambyte
	2014 - Spolning avloppsstammar
	2015 - Nya maskiner i tvättstugan, dränering och isolering del av fasad mot trädgården
	2016 - Dränering och isolering av fasaden längs med Olaus Petrigatan
	2017 - Dränering och isolering av fasaden längs med Olaus Petrigatan och mot trädgården
	2018 - Modernisering hissar, renovering av fönster, spolning avloppsstammar
	2019 - Modernisering undercentral, målning yttertak, målning trapphuset Sandelsgatan
	2020 - Nytt inpasseringssystem, t-taksäkerhetsanordningar, åtgärder ventilationssystemet
	2022 - Dränering och markarbete entré Erik Dahlbergsgatan, renovering soprum, ny imkanal restaurang
	2024 - Målning av entréer, stamspolning, renovering av utrymmen i källaren.
	Läs mer i ÅR 2024
	Planerade renoveringar: Det finns inga större planerade renoveringar som kommer ha en avgiftspåverkan. (kontrollerat med styrelsen 2026-01-27)



Planritning

Med reservation för avvikelser

ERIK DAHLBERGSGATAN 41

ALTERNATIV PLANRITNING



Planritning

Med reservation för avvikelser

ERIK DAHLBERGSGATAN 41



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?

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.

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 kunna 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 transitioning from blue to orange and red. The overall mood is serene and sophisticated.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

