

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



BERGSHAMRA

Pipers väg 18

Unik våning i villa Övre Karlsro från 1865 med utsikt över Brunnsviken. Kulturmarkt
kök byggt och ritat av Carl Malmsten, hela övre planet, balkong i söderläge, brygga
och stor gemensam trädgård.

6 RUM, VARAV 3 SOVRUM

139 KVM BOAREA

PRIS: 12 500 000 KR / BUD

Unik våning i historiska Övre Karlsro anno 1865

Välkommen till Övre Karlsro, ett kulturhistoriskt hus vackert beläget alldeles intill Brunnsviken. Här erbjuds nu en sällsynt möjlighet att förvärva en våning om 139 kvm i huset som Carl Malmsten ägde och levde i.

Lägenheten är hela övre planet i huset och nås via egen entré med en trappa som leder upp till övre hallen. Bostaden disponeras över sex rum och kök varav tre sovrum samt generösa sällskapsytor. Vackert ljusinsläpp och genomgående vaxade trägolv med ljus pigmentering möter väggar målade i harmoniska, ljusa toner. Tillsammans med den luftiga planlösningen och den vackra braskaminen i gjutjärn skapas en lugn, varm och avslappnande atmosfär. Från den soliga balkongen i söderläge njuter man av en rogivande utsikt över Brunnsviken och grönskan.

Under 2023 genomfördes en omfattande renovering där bostaden uppdaterades med stor omsorg till husets ursprungliga karaktär. Ett nytt fullt utrustat kök byggdes med moderna bekvämligheter. Här finns även ett helkaklat badrum med tvättpelare samt en separat gäst-wc.

Bostadens kanske mest unika inslag är det gamla köket som är kulturmärksskyddat. Köket ritades och byggdes av Carl Malmsten och utgör idag ett bevarat stycke svensk möbel- och formgivningshistoria. Rummet används med fördel som matsal eller

Härlig utsikt över Brunnsviken och
omgivande grönska





salong och ger bostaden en alldeles särskild identitet och själ.

Brf Övre Karlsro är en liten och personlig förening med endast tre bostäder samt en mindre lokal om cirka 20 kvm. Här råder en varm och nära sammanhållning mellan de boende där alla hjälps åt att vårda huset och den vackra prunkande trädgården. Utanför grinden finns föreningens parkeringsplatser med möjlighet till laddplats för elbil till de som önskar. Från huset leder en stig ner mot vattnet och efter en kort promenad nås den gemensamma bryggan som disponeras via gemensamhetsanläggningen tillsammans med närliggande hus.

Fönstren i huset är av äldre 1-glasmodell, vilket är en del av fastighetens ursprungliga karaktär. Under årets kallare månader ansvarar respektive medlem för att sätta in isoleringsfönsterna för att bidra till energieffektivitet och husets uppvärmning. Föreningen uppskattar engagemang och ser gärna att den nya ägaren vill vara delaktig i styrelsearbetet och bidra till husets fortsatta förvaltning.









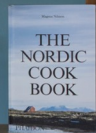






Där kulturmärkt historia möter
modern elegans

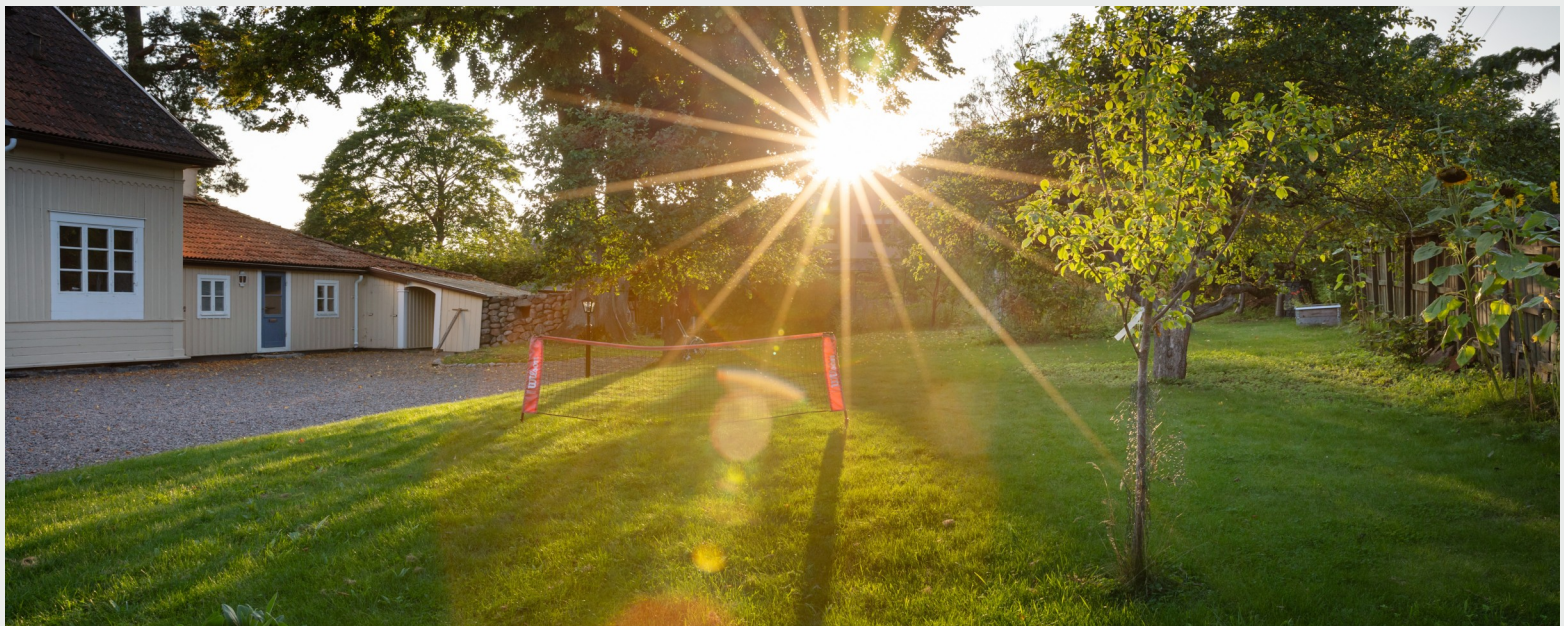






















Vattennära idyll omgiven av lummig grönska

PIPERS VÄG 18





Pipers väg 18

ADRESS:	Pipers väg 18 170 73 Solna
STORLEK:	Boarea 139 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	6 rum, varav 3 sovrum
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
PRIS/BUD:	12 500 000 kr / bud
MÅNADSAVGIFT:	9 207 kr/mån I årsavgiften ingår vatten, värme, elabonnemang och parkering på uppfarten. Elförbrukning och skatter debiteras individuellt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 34,75 %
VÅNINGSPÅN:	2 av 2
HISS:	Nej
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	BRF Övre Karlsro
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	3
ANTAL LOKALER:	1
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Ja
ANDRAHANDSUTHYRNING:	Lägenheten får upplåtas i andra hand med styrelsens godkännande.

Fastighetsinformation

DELAT ÄGANDE:

Ja

PARKERING:

Bil kan parkeras på gemensam uppfart.

Parkeringsavgiften ingår från och med i år i föreningsavgiften, och laddplats för elbil finns till självkostnadspris.

GEMENSAMMA UTRYMMEN:

Huset har en tomt på 5 000 kvadratmeter som huvudsakligen är gemensam, där endast en mindre del utgör uteplatser till de två lägenheterna på bottenplan. Det finns även tillgång till en gemensam bryggsamfällighet tillsammans med övriga villor i Bergshamra by, inklusive en båtplats som för närvarande nyttjas av en av lägenheterna i huset.

ÖVERLÅTELSEAVGIFT:

1 776 kr (betalas av Säljare)

PANTSÄTTNINGSAVGIFT:

592 kr

FASTIGHETSBETECKNING:

Växten 5

BYGGÅR:

1865

UPPVÄRMNING:

Bergvärme

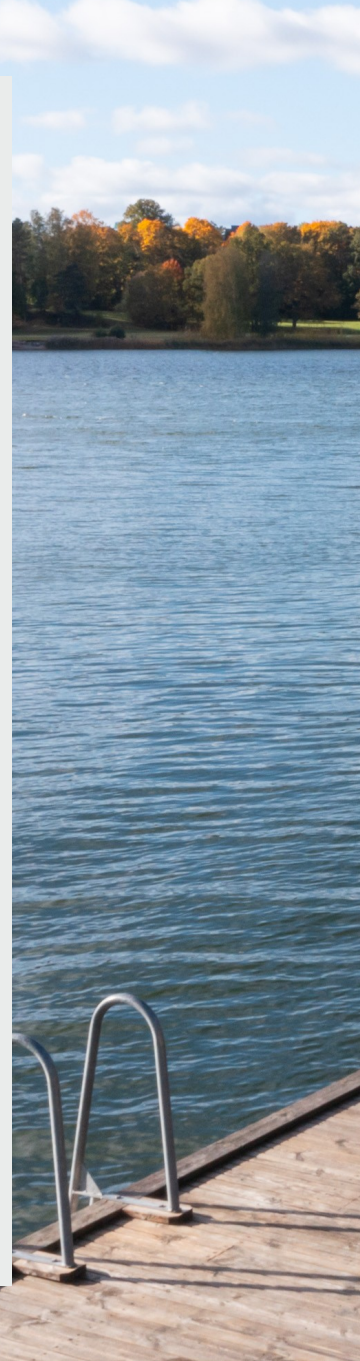
VENTILATION:

Självdrag

RENOVERINGAR:

BRF Övre Karlsro har sedan ombildningen genomfört planerade underhåll och investeringar, där de större åtgärderna avslutades under 2023–2024. En 50-årig underhållsplan togs fram 2023 för att bedöma framtida behov och ekonomi.

Den kvarvarande underhållsskulden uppgår till cirka 875 000 kr, främst kopplad till ett åldrande värmesystem som behöver bytas. Även källarstammar och vissa vattenledningar









Fastighetsinformation

planeras att bytas under 2025.

Föreningen bedömer att avgifterna inte behöver höjas i närtid. Den ekonomiska situationen är stabil med positiv drift och amortering. Möjlighet till utökat lån finns vid behov, enligt kontakt med Ekobanken.

Under 2024 har föreningen genomfört mindre projekt, bland annat byggnation av grind och staket mot vattnet.

Kommande renoveringar:

Inom 1 till 10 år kommer troligen radiatorerna och värmeledningen behöva bytas ut.



RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Planritning

Med reservation för avvikelser







OMRÅDE

Bergshamra

Bergshamra är ett trivsamt och naturnära område i Solna som kombinerar lugnet från grönskande omgivningar med närheten till Stockholms city. Här finns välplanerade bostadskvarter, stora grönområden och en trivsam, familjevänlig atmosfär som passar både barnfamiljer, studenter och yrkesverksamma.

Området ligger vackert vid Brunnsviken och intill Kungliga Nationalstadsparken, vilket ger fina möjligheter till friluftsliv med promenadstråk, löpning och bad i direkt närhet. Kommunikationerna är mycket goda med tunnelbanans röda linje som snabbt tar dig in till city, samt smidiga vägförbindelser för bilpendling.

I Bergshamra centrum finns ett bekvämt serviceutbud med matbutiker, caféer och restauranger, samtidigt som området erbjuder god tillgång till skolor och förskolor.



Jonas Häggbom

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

070-617 96 19

jonas.haggbom@rc.se



Hanna Axdal

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

072-178 55 09

hanna.axdal@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 boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkt) eller ett oäkt 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 äkt (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.

The background image shows a modern architectural terrace with a large rectangular pool. The terrace has a flat roof with exposed structural elements. The pool is surrounded by a low concrete wall. In the background, there is a body of water, likely a lake, with mountains visible in the distance. The sky is overcast. The overall color palette is muted, with a teal or blue tint.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

