

RESIDENCE

---

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





**NORMALM**

# Adolf Fredriks kyrkogata 5

Takvåning i etage med en golvyta om 203 kvm med en spektakulär utsikt över stadens horisont. Planlösning med 4 sovrum, generösa badrum, bastu, braskamin, två ingångar samt takterrass.

**6 RUM, VARAV 3-4 SOVRUM • 180 KVM BOAREA •  
TOTALYTA 203 KVM • PRIS: 23 500 000 KR / BUD**

# Takvåning med terrass och utsikt i fyra väderstreck

Utsökt vindsvåning belägen mitt i Stockholm med en av Stockholms mest spektakulära utsikter över stadens horisont i fyra väderstreck. Den insynsskyddade takterrassen om ca 20 kvm erbjuder en vacker utsikt över takåsarna bort mot Stockholms stadshus.

Flexibel planlösning med umgängesdel på entréplan med bibliotek och matsal i fil öppet mot köket med stor köksö samt badrum med spa. Övre etage utgörs av familjedelen med vardagsrum med eldstad, två sovrum och badrum. Stora glasskjutpartier mot stora terrassen i söder och flera takfönster ger våningen ett härligt ljusflöde. Totalt finns fyra sovrum plus en gästkammare. Möjlighet till bygglov för ytterligare en balkong.

Våningen är bekvämt belägen vid Adolf Fredriks Kyrka med närhet till Stockholms restauranger och shopping. Mycket bra förvaringsmöjligheter i lägenheten samt ett rymligt källarförråd. Internetanslutning med upp till 1000 Mbit som ingår i avgiften. Stabil förening med en välskött fastighet med god ekonomi.

Takterrass med sol från morgon till kväll och utsikt mot Stadshuset och Globen i söder



















Utsikt över Stockholm city i fyra väderstreck





Ett extra krypin för små gäster





## Adolf Fredriks kyrka

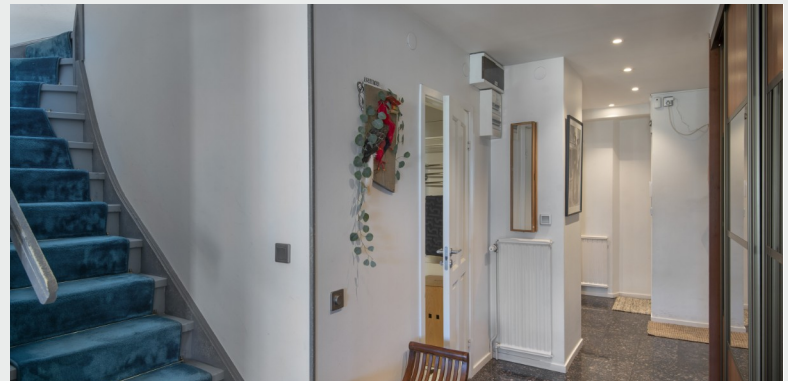
Adolf Fredriks kyrka uppfördes 1768 och fick sitt namn av Kung Adolf Fredrik. Interiören omdanades 1893–1895, varvid mycket av kyrkans ursprungliga karaktär gick om intet genom att man lade till stuck och reliefer. Både altaret och predikstolen är dock kvar från kyrkans uppförande. I mitten av 1990-talet renoverades kyrkan senast.





## Etagevåning

Planlösning med ett övre etage med vardagsrum och eldstad, två sovrum, badrum och utgång till takterrassen i sydvästläge. Övre plan har även en separat ingång. Entréplanet erbjuder en öppen planlösning med kök, generös matplats, 1-2 sovrum samt badrum med bastu.



















# Adolf Fredriks kyrkogata 5

<b>ADRESS:</b>	Adolf Fredriks kyrkogata 5 111 37 Stockholm
<b>STORLEK:</b>	Boarea 180 kvm, total golvyta 203 kvm (faktisk uppmätn norm SS 21054:)
<b>ANTAL RUM:</b>	6 rum, varav 3-4 sovrum
<b>UPPLÅTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>PRIS/BUD:</b>	23 500 000 kr / bud
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	7 573 kr/mån inkl värme & VA samt Bredband. Skatt på förmånsvärde tillkommer.
<b>FÖRMÅNSVÄRDE:</b>	153 326 kr
<b>DRIFTSKOSTNAD:</b>	~3000 kr/mån (försäkring & hushållsel, ca 8500 kWh/år)
<b>LÄGENHETSNR:</b>	705/1707
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 3,24603 %, andel av årsavgift 3,4 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	2 588 184 kr 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 föreningen.
<b>PANTSÄTTNING:</b>	Ja

# Fastighetsinformation

<b>VÅNINGSPLAN:</b>	7 och 8 av 8
<b>HISS:</b>	Ja
<b>FÖRRÅD:</b>	Källarförråd
<b>TILLTRÄDE:</b>	Enligt överenskommelse
<b>FÖRENING:</b>	Brf Vargen 7
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Nej
<b>ÄGER MARKEN:</b>	Ja
<b>ANTAL BOSTADSRÄTTER:</b>	55
<b>ANTAL LOKALER:</b>	10
<b>JURIDISK PERSON TILLÅTEN:</b>	Ej tillåten
<b>TV OCH BREDBAND:</b>	Fastigheten är ansluten till kabel-TV via Tele2 För utbud och aktuella priser, se Tele2.se Internet: Fastigheten har ett eget LAN och möjlighet till internetanslutning upp till 1000 Mbps finns och ingår i avgiften. För mer information se <a href="http://www.ownit.se">www.ownit.se</a>
<b>EKONOMISK FÖRVALTARE:</b>	Delagott AB
<b>TEKNISK FÖRVALTARE:</b>	Delagott AB
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>	2,5% av basbeloppet, betalas av köparen
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>	1% av basbeloppet, betalas av köparen
<b>FASTIGHETS BETECKNING:</b>	Vargen 7
<b>BYGGÅR:</b>	1927
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme



Billboard advertisement with text: "Billboard advertisement with text: ..."

Billboard advertisement with text: "Billboard advertisement with text: ..."

Billboard advertisement with text: "Billboard advertisement with text: ..."

Billboard advertisement with text: "Billboard advertisement with text: ..."



# Fastighetsinformation

## **RENOVERINGAR:**

Föreningen följer en underhållsplan för renoveringar. Större renoveringar senaste 20 åren:

Stambyte rör och el - 2005.

Renovering av trapphusen - 2007.

Renovering fönster och karmar - 2007.

Installation av bredband - 2007.

Renovering av fasad på innergården samt balkonger - 2008.

Renovering tvättstuga - 2009.

Renovering av hissar - 2006 - 2010.

Inpasseringssystem med porttelefon - 2008

Ny maskinpark i tvättstugan - 2008 - 2009

Nya källarförråd och uppfräschning i källare - 2010 - 2012

Nytt värmesystem med termostatventiler - 2011

Stamspolning - 2014

Renovering hissmaskiner, hisskorgar - 2015

Uppfräschning gatufasader - 2015

Blästring och målning av yttertak - 2015

Upprustning av gård, nytt gårdsbjälklag - 2015 - 2016

Renovering av trapphus och entréer - 2020

Stamspolningar - 2020 och 2024

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - 2022

Ventilationsarbeten på innergården upp motnock - (2023-24)

Takrenovering och utbyte av trasiga takpannor - 2025

Genomgående renovering av lokalen vid Sveavägen/Adolf Fredriks Kyrkogata - (2025)



RESIDENCE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

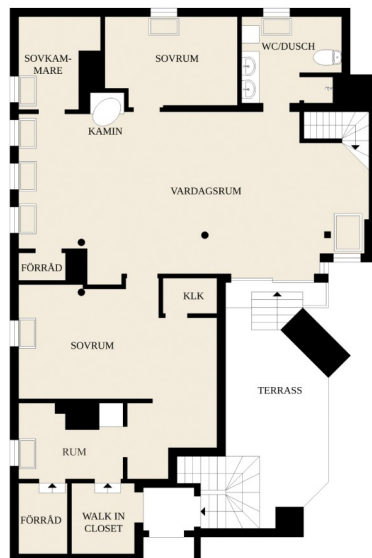
(Principritning: Med reservation för avvikelser.)

# Entréplan - planritning

Med reservation för avvikelser

---

ADOLF FREDRIKS KYRKO GATA 5



RESIDENCE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

(Principritning: Med reservation för avvikelser.)

# Övre plan - planritning

Med reservation för avvikelser

---

ADOLF FREDRIKS KYRKO GATA 5

Vill du veta mer  
om bostaden?

Jan Tivenius

REG. FASTIGHETSMÄKLARE | CIVILINGENJÖR

070-617 96 06

jan.tivenius@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](http://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



