

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ÖSTERMÅL

Grevgatan 12

Smakfullt nyrenoverad funklägenhet. Balkong, öppen spis, stort badrum + gäst-wc, fiskbensparkett. Stabil förening med takterrass och övernattningslägenhet.

- 3 RUM, VARAV 2-2 SOVRUM
 - 78 KVM BOAREA
- PRIS: 12 250 000 KR / BUD

Unikt renoverad funkislägenhet med balkong och öppen spis

Välkommen till Grevgatan 12 och denna smakfullt nyrenoverade trea om 78 kvm, belägen två trappor upp i en välskött funkisfastighet från 1939. Lägenheten har renoverats med en genomtänkt och personlig design, där det vinröda köket sätter tonen och skapar en unik karaktär. Planlösningen är både social och funktionell. Vardagsrummet har generösa ytor, balkong i lugnt läge och en fungerande öppen spis. Det stora badrummet kompletteras med en gäst-wc - en sällsynt detalj för den här storleken av lägenhet i området. Två sovrum och gott om förvaring gör lägenheten väl lämpad både för paret och den lilla familjen. Materialvalen är tidlösa och exklusiva: fiskbensparkett i sällskapsrummet, stavparkett i sovrummen och ett elegant stengolv i hallen. Utöver garderober i sovrum och kök finns både vinds- och källarförråd. Fastigheten är i mycket gott skick, har en stabil ekonomi och äger marken. Till medlemmarnas förfogande finns både en stor gemensam takterrass med milsvid utsikt över Djurgården och Södermalm samt en övernattningslägenhet för gäster. Läget på Östermalm är svårslaget - med Strandvägen, Djurgården och Stureplans restauranger och nattliv inom kort gångavstånd. Att huset dessutom är något indraget gör att Riddargatan öppnar upp sig här och ger ett ljusare intryck från lägenheten. Kort sagt - en lägenhet med personlighet och hög komfort på en av Stockholms mest attraktiva adresser.











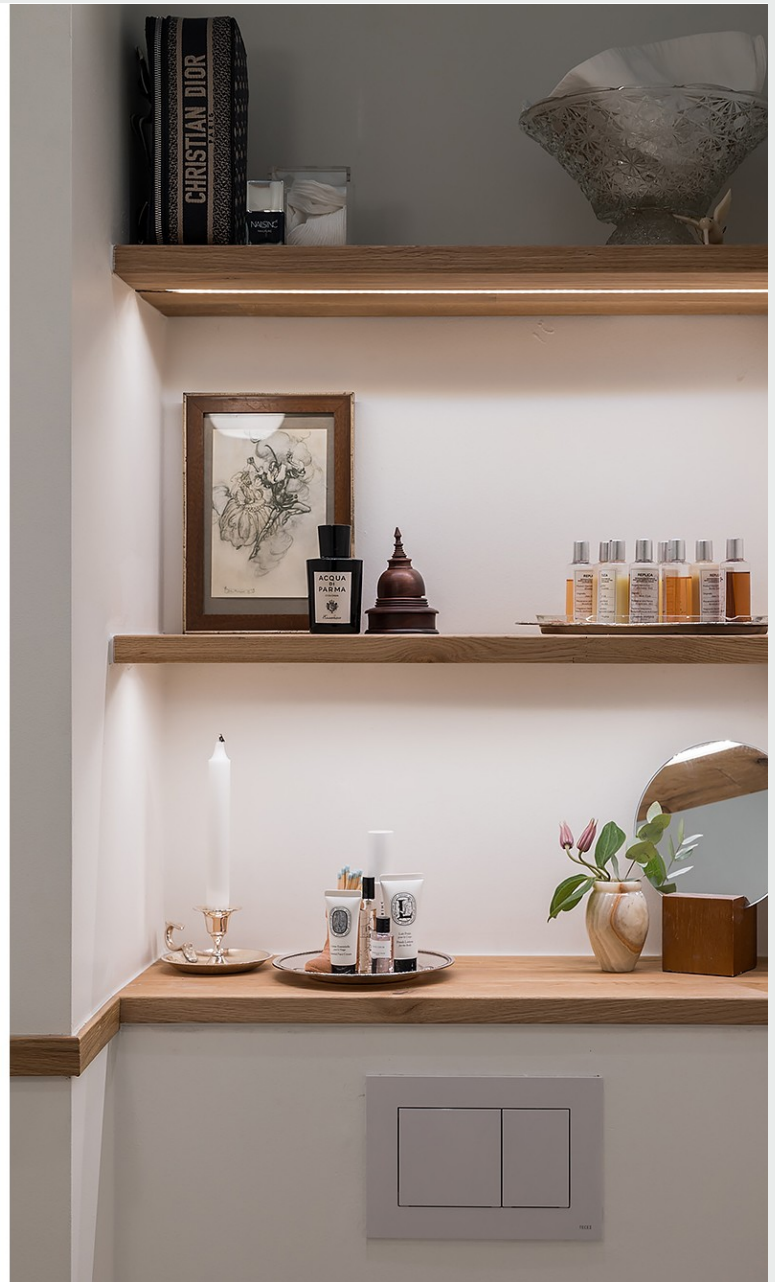


















Grevgatan 12

ADRESS:	Grevgatan 12 11453 Stockholm
STORLEK:	Boarea 78 kvm faktisk uppmätning
ANTAL RUM:	3 rum, varav 2-2 sovrum
PRIS/BUD:	På förfrågan
MÅNADSAVGIFT:	3 812 kr/mån inkl Värme, VA, 100Mbit bredband och kabel-TV (basutbud Telenor)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	8
LÄGENHETSNR SKV:	1203
ANDELSTAL:	Andel i förening 5,43 %, andel av årsavgift 5,4301 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	151 014 kr
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt
VÅNINGSPLAN:	2 av 6
HISS:	Ja
FÖRRÅD:	Vind och källarförråd
FÖRENING:	BRF Ädelman Mindre nr 18
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	18
ANTAL LOKALER:	2

Fastighetsinformation

ALMÄNT OM FÖRENINGEN

Brf Ädelman Mindre Nr 18 är en äkta förening som äger marken. Huset byggdes år 1939 och består av 18 lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt och 2 lokaler. Den totala boytan uppgår till 1 283 kvm och lokalytan till 165 kvm.

TV OCH BREDBAND:

100 Mbit bredband och Kabel-TV (basutbud Telenor) ingår i avgiften.

GEMENSAMMA UTRYMMEN:

I källaren finns en tvättstuga med två tvättmaskiner, en torktumlare, torkrum och mangel. Även cykelförråd, barnvagnsutrymme och sopsortering finns. Övriga utrymmen som får nyttjas av föreningens medlemmar är övernattningslägenhet, samlingslokal, hobbyrum, bastu samt en takterrass med utemöbler och grill.

ÖVERLÅTELSEAVGIFT:

1 313 kr (betalas av köparen)

PANTSÄTTNINGSAVGIFT:

588 kr

BYGGÅR:

1939

UPPVÄRMNING:

Fjärrvärme







Fastighetsinformation

RENOVERINGAR:

- 1960 - Eldragningar
- 1960 - Hissrenovering
- 1996 - Främre fasad renoverad
- 1996 - Balkonger renoverade
- 2000 - Bakre fasad renoverad
- 2002 - Renoveringar av kungsbalkong och balkonger
- 2004 - Trapphus renoverat
- 2005 - Fastighetens VA-stammar kök och badrum bytta
- 2012 - Byte av fjärrvärmecentral
- 2012 - Tak renoverat
- 2015 - Fönster renoverade
- 2017 - Bytt stamventiler och radiatorventiler
- 2020 - Energideklaration
- 2022 - Butiksfönster och port oljades
- 2023 - OVK

Planerade renoveringar

Renovering av Kungsbalkongerna och gesimsrännan



Med reservation för avvikelser.

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Planritning

Med reservation för avvikelser

GREVGATAN 12



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?

Felix Hanngren

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

070-306 28 75

felix.hanngren@rc.se



Allmän och viktig information

Residence Christie's 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 Fastighetsförmedling 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 Fastighetsförmedling 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 skalendig. Avvikelse 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 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 Fastighetsförmedling. 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 Fastighetsförmedling 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 Fastighetsförmedling 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 personuppgiftspolicy. Läs mer på <https://www.rc.se/integritetspolicy/> Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's Fastighetsförmedling 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 slutpris på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Residence Christie's Fastighetsförmedling 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. Mäklarforetaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

A photograph of a modern residential property. The scene is captured from a high angle, looking down at a large, rectangular outdoor swimming pool. The pool is surrounded by a paved deck and a well-maintained lawn. In the background, there is a large body of water, likely a lake or bay, with mountains visible in the distance under a clear sky. The overall atmosphere is serene and luxurious.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

