

Skeppsholmen

Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY





## Optimal planering med härlig balkong - Skuldfri förening

Attraktivt belägen på Furusundsgatan i förstklassig skuldfri förening återfinns optimalt planerad lägenhet med härlig balkong i fritt solläge. Juridisk person accepteras som köpare om företagets ägare själv ska bo i lägenheten. Skuldfri stambytt förening med goda lokalintäkter och kassa på ca 7,4 Mkr efter försäljning av hyresrätter under 2025.

### Furusundsgatan 18

2 rok | 40 kvm | 1.743 kr/mån

3.750.000 kr/bud

#### Ansvarig mäklare

Andreas Gunnarsson

+46739828024

andreas.g@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att  
se objektet på vår hemsida.



# Beskrivning

Attraktivt belägen på Furusundsgatan i förstklassig skuldfri förening återfinns optimalt planerad lägenhet med härlig balkong i fritt solläge. Juridisk person accepteras som köpare om företagets ägare själv ska bo i lägenheten. Skuldfri stambytt förening med goda lokalintäkter och kassa på ca 7,4 Mkr efter försäljning av hyresrätter under 2025.

Inbjudande hall med vackert stengolv och plats för garderober och ytterligare avhängning välkomnar. Inre hall perfekt som arbetsrum med platsbyggt skrivbord och garderob. I anslutning ett bra badrum med dusch och plats för tvättmaskin. Rymligt och lättmöblerat vardagsrum med fiskbensparkett och plats för soffgrupp, matbord, mediamöbel och övrigt möblemang utifrån önskemål. Stort fönster samt utgång till balkong med sol fram till mitt på dagen och med fri vy över träd, gräsytor och omkringliggande hus. Rymlig inbyggd garderob mellan badrum och vardagsrum. Trivsamt kök med gott om förvaring och arbetsytor och fint ljus via invändiga fönster mot sovrum. Rofyllt sovrum med stort fönster och plats för mindre dubbelsäng.

Eftertraktat läge på Gärdet med omedelbar närhet till T-bana och mataffärer och med en kort promenad till Tessinparken och Karlaplans utbud av butiker och service. Synnerligen stark förening utan lån och med en välfylld kassa. En mycket trivsam lägenhet med perfekt disponering, välbevarade originaldetaljer och en härlig balkong.

ÖVRIGT:

Se föreningens informativa hemsida: <https://www.brfkarteschén9.se/>

Antal bostadsrättslägenheter: 62 st om totalt 2 839 kvm  
Antal hyresrättslokaler: 3 st om 310 kvm  
Äkta bostadsrättsförening  
Föreningen äger marken.  
Föreningens förvärv: 2000

Skuldfri bostadsrättsförening som efter försäljning av två hyresrätter första halvåret 2025 fick intäkter på ca 12,2 Mkr. Lånen på 5,7 Mkr amorterades i sin helhet och en redan välfyllda kassa fick ett betydande tillskott, kassan uppgår för närvarande till ca 7,4 Mkr. Månadsavgiften sänktes med 10 % från 2025-04-01.

Juridisk person accepteras som köpare om företagets ägare själv ska bo i lägenheten.

Gemensam takterrass med utsikt över hela Stockholm.

Till lägenheten hör dispositionsrätt till ett vindsförråd.  
Cykelförråd  
Två tvättstugor

Föreningen har 6 parkeringsplatser, kostnad 1 600 kr/mån, ca 10 medlemmar i kö. Därutöver 7 tillfälliga platser som kan bli permanenta, ingen ledig plats för närvarande men intressent till plats hamnar först i kön.

Föreningen disponerar en fin gästlägenhet på 39 kvm på våning 8, kostnad att hyra 400 kr/dygn.

Säkerhetsdörr är installerad.

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och bredband via Ownit, kabel-TV basutbud och bredband 1 000 Mb/s ingår i månadsavgift.

Uppskattad driftkostnad lägenhet ca 440 kr/mån (el ca 280 kr och försäkring ca 160 kr).

Inga planerade avgiftsförändringar, avstämt med styrelsen 2025-06-30.

Lägenheten är registrerad som 1 rok och 37,5 kvm lägenhetsarea i föreningens lägenhetsregister.

Urval av genomfört underhåll, se årsredovisning för fullständig lista:  
Nytt passagesystem samt nytt bokningssystem för tvättstuga och takterrass, stamspolning, OVK samt uppfräschning av trädgården 2023-2024  
Ventilationsåtgärder lokaler samt brandsäkerhetsåtgärder 2020  
Puts runt fönster och inmålning 2019  
Nya fönster och balkongdörrar 2018  
Nya balkonger 2018  
Radon slutfört och godkänt samt nytt torkskåp i en av tvättstugorna 2017-2018  
Takmålning delvis, renovering av takterrass med nytt golv och nya möbler, ny trappbelysning samt ny belysning i entrén 2013-2014  
Bredbandskablage från Ownit 2012  
Byte av stuprörssektioner samt installation av snörasskydd på taket 2010  
Renovering av tvättstuga och nya tvättmaskiner, ventilation i tvättstuga och källare, tätning skorstenspipor samt uppfräschning av entrén 2008-2009  
Renovering av balkonger 2007  
Nyinstallation hiss samt uppfräschning av trapphus och gemensamma utrymmen 2005-2006  
Rörstambyte och elstambyte 2003-2004

Inga större renoveringar planerade utöver sedvanligt underhåll.





# Fakta

**Bostaden**  
Adress: Furusundsgatan 18, 115 37 Stockholm  
Område: Gärdet  
Kommun: Stockholm  
Antal rum: 2  
Antal sovrum: 1  
Lägenhetsnummer: 1303/1303  
Våning: 3 av 8  
Avgift: 1.743 kr/mån  
Ingår i avgiften: Inkl. Värme, Vatten, Kabel-TV  
basutbud, Bredband  
Pris: 3.750.000 kr/bud  
Byggnadstyp: Flerfamiljshus  
Byggnadsår: 1939  
Uppvärmning: Fjärrvärme  
Balkong: Ja  
Hiss: Ja

**Storlek**  
Boarea: 40 kvm  
Areakälla: Faktisk uppmätn norm SS 21054:2020

**Förening**  
Förening: Brf Karteschen 9  
Org.nr: 716422-0423  
Ägandeform: Bostadsrätt  
Nettoskuldsättning: 54.013 kr  
Kommentar: Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Det underlag som ligger till grund för beräkning av uppgiften har inhämtats från årsredovisning 2024 samt från utdrag ur bostadsrättsföreningens lägenhetsregister. Då föreningen från 2025 är skuldfri kommer den indirekta nettoskuldsättningen vara 0 kr år 2026.

**Energi**  
Energistatus: Utförd  
Energiprestanda: 119 kWh per kvm och år  
Energiklass: E  
Registrerad: 2025-02-24

**Andelstal**  
Avgift: 1.38%  
Brf: 1.36%



























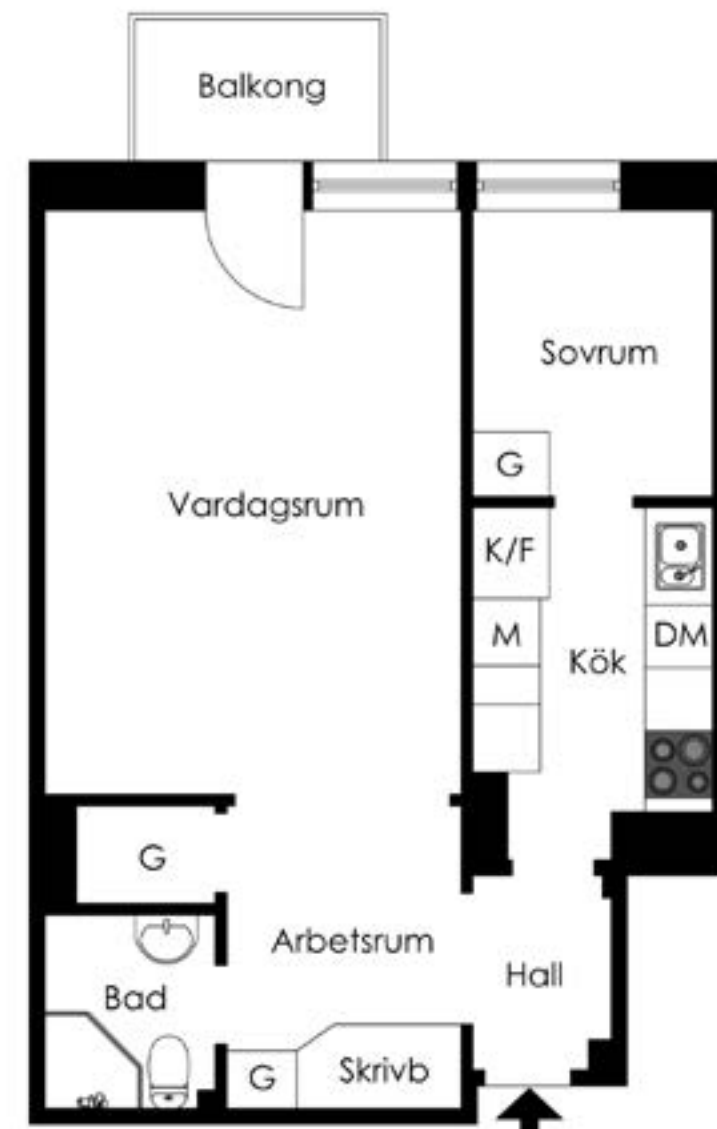






## Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.







# Andreas Gunnarsson

Registrerad fastighetsmäklare  
Ekonomie mag.  
+46739828024  
andreas.g@sothebysrealty.se

Jag brinner för att ge säljaren de allra bästa förutsättningar att få bäst betalt för sin bostad. Det är ett privilegium att få representera Skeppsholmen Sotheby's International Realty och känna att företagets ambitioner matchar ens egna. Den mest kraftfulla marknadsföringen digitalt och i tryck kombinerat med vårt omfattande intressentregister är oslagbart.

Med 16 års erfarenhet inom premiumsegmentet och över 300 sålda hem är jag en trygg ledsagare i er största affär. Jag har under dessa år byggt upp ett stort kontaktnät av återkommande kunder. Mina kunder värdesätter mitt personliga engagemang och driv att alltid göra mitt yttersta.

## Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasin som når rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

# Information

## Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

## Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersöknings- plikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köpares undersökningsplikt.

## Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

## Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning över- lämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida [www.skeppsholmen.se](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

