

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Underbar etagevåning på Karlavägen med balkong i soligt västerläge och tillhörande garageplats

Förstklassigt belägen på Karlavägen högt upp i stilren fastighet från 1959 återfinns underbar etagevåning med generösa sällskapsytor, tre fina sovrum, öppen spis samt härlig balkong i soligt västerläge. Garage i huset med garageplats, inklusive laddbox, som tillhör lägenheten och ingår i månadsavgiften. Stark förening med mycket stora och stabila lokalintäkter på ca 7 Mkr per år.

Karlavägen 53

4 rok | 116 kvm | 6.382 kr/mån

17.900.000 kr/bud

Ansvarig mäklare

Andreas Gunnarsson

+46739828024

andreas.g@sothebysrealty.se



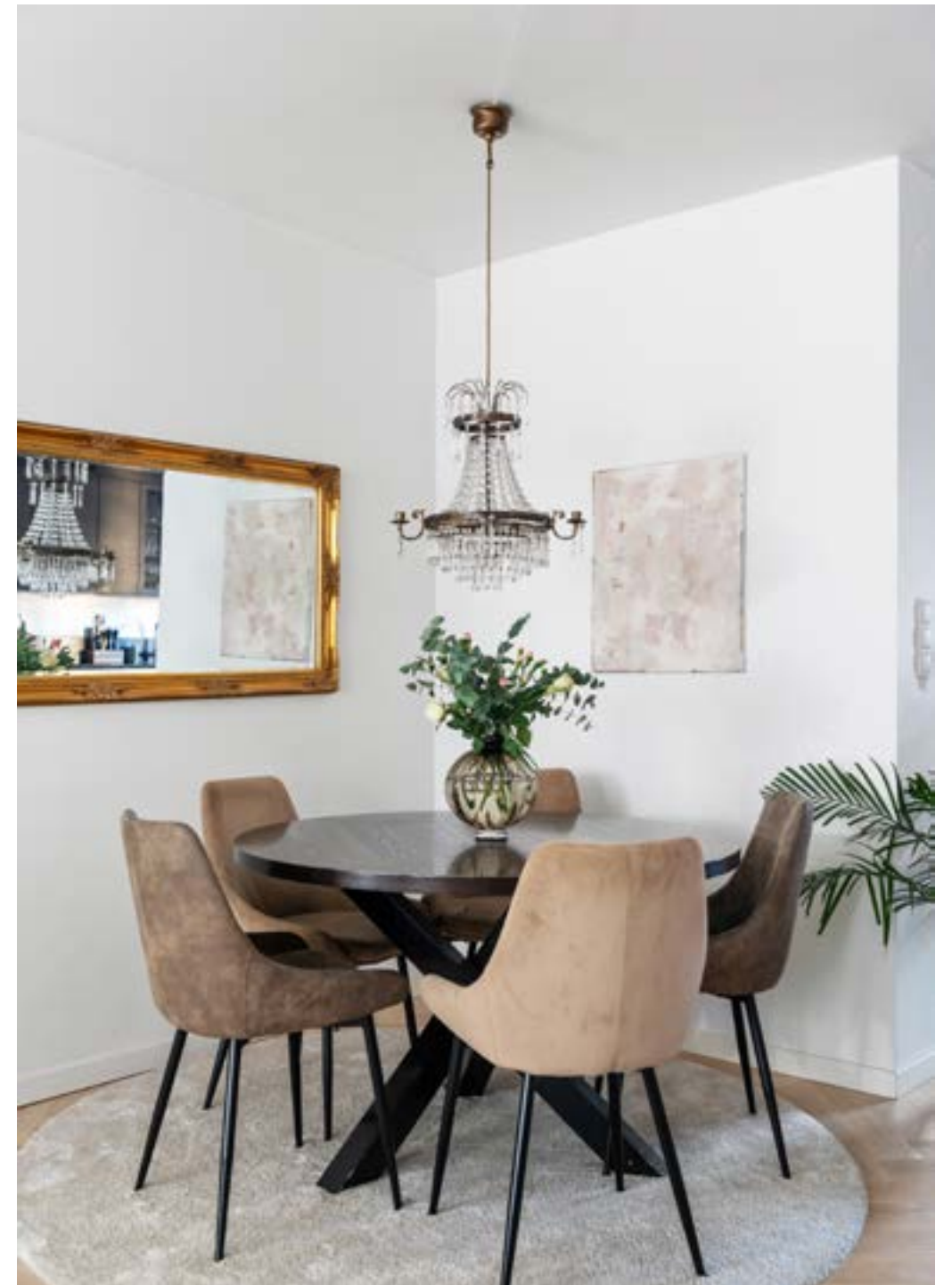
Scanna QR-koden för att
se objektet på vår hemsida.

Beskrivning

Förstklassigt belägen på Karlavägen högt upp i stilren fastighet från 1959 återfinns underbar etagevåning med generösa sällskapsytor, tre fina sovrum, öppen spis samt härlig balkong i soligt västerläge. Garage i huset med garageplats, inklusive laddbox, som tillhör lägenheten, ingår i månadsavgiften vilket är sällsynt och innebär ett betydande mervärde.Stark förening med mycket stora och stabila lokalintäkter på ca 7 Mkr per år.

Våningen vetter mot Brahegatan i väster samt mot fin innergård i öster. Egen entré på övre plan med möjlighet att ha egna stolar och bord på den djupa loftgången utanför entrédörren. Här avnjuts morgon- och förmiddagssol. Ljus hall med gott om plats för klädavhängning och ytterligare förvaring välkomnar. Fin gäst-wc med golv i kalksten. Högkvalitativt och smakfullt kök från Ballingslöv, Bistro Brun Bets med vitvaror från Siemes StudioLine. Två fönster, köksö, gott om förvaring och arbetsytor, vinkyl och bänkskivor och stänkskydd i exklusiv kvartskomposit Silestone. Rymligt vardagsrum med öppen spis och gott om utrymme för stor soffgrupp samt matbord. Stort fönsterparti i vinkel mot Brahegatan och balkong samt dubbeldörrar i glas ut till den ljuvliga balkongen i väster. Intill vardagsrummet ett rofyllt sovrum med generös walk-in closet. Via gedigen trappa med heltäckningsmatta nås nedre plan med två fina sovrum där det ena har walk-in closet. Vidare på detta plan ett perfekt utrymme för förvaring samt stilrent badrum med badkar, golv i kalksten och kombinerad tvättmaskin/torktumlare. Invid trappan på övre plan ett rymligt förvaringsutrymme.

Föreningens medlemmar disponerar en sagolik takterrass med loungemöbler, matbord, planteringar och grill och med en vidsträckt utsikt över stadens takåsar. Eftertraktat läge på Karlavägens solsida med omedelbar närhet till vackra Humlegården och till Östermalms rika utbud av butiker och service. En underbar våning med perfekt disponering, tillhörande garageplats och en härlig balkong i rätt solläge.





Förening

Antal bostadsrättslägenheter: 32 st om totalt 3 570 kvm

Antal hyresrättslokaler: 9 st om totalt 1 462 kvm
Oäkta bostadsrättsförening. Föreningen arbetar för att omklassificeras till äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger marken.
Föreningens förvärv: 2001

Stabil och stark förening med väldigt goda lokalintäkter. Lokalerna värderades 2022 till ca 125 Mkr och är en stor tillgång värdemässigt samt inkomstmässigt för föreningen.

Garage i huset med 38 platser, infart från Brahegatan, elladdare installerad på denna plats. Garageplats tillhör lägenheten, upplåtes utan kostnad för lägenhetsinnehavaren. Tvättplats i garaget med möjlighet att låna högtryckstvätt.

Två hissar till våningsplanet.

Underbar takterrass med loungemöbler, matbord, planteringar och grill. Vidsträckt utsikt över stadens takåsar.

Fin innergård med planteringar och utemöbler.

Till lägenheten hör dispositionsrätt till ett källarförråd.
Tvättstuga
Stor föreningslokal med kök, dusch och wc.

Föreningen är ansluten till Kabel-TV via Tele2 och bredband via Ownit, Kabel-TV basutbud och bredband ingår i månadsavgift.

Uppskattad driftkostnad lägenhet 700 kr/mån (el 360 kr och försäkring 340 kr).

Avgiften kommer att höjas med 5 % 2025-12-31, avstämt med styrelsen 2025-08-14.

Lägenheten är registrerad som 114 kvm lägenhetsyta i föreningens lägenhetsregister.

Urval av genomfört underhåll:
Byte av träpaneler runt glasplattor på fasad samt tilläggsisolering och renovering av fönster i kontorslokal på våning 1, 2024
Underhållsarbeten gällande ventilationsanläggningar och rökgångar 2022-2024
Renovering trapphus 2022
Stambyte 2019-2021
Byte av expansionskärl 2019-2020
Omläggning av loftgångstak 2020
Sotning och brandskyddskontroll eldstäder 2020
Byte av fjärrvärmecentral 2018
Stambyte garage 2017
Renovering av loftgångar 2017
Takterrassen byggdes 2016-2017
Renovering av gården 2015-2016
Fönsterrenovering och återställning till originalskick i teak 2015-2017

Planerat underhåll:
Renovering av garage 2025
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052, uppdateras årligen.

Fakta

Bostaden

Adress: Karlavägen 53, 114 49 Stockholm
Område: Östermalm
Kommun: Stockholm
Antal rum: 4
Antal sovrum: 3
Lägenhetsnummer: 17/1406
Våning: 4 av 6
Avgift: 6.382 kr/mån
Ingår i avgiften: Värme, Vatten, Kabel-TV basutbud
Bredband, Garageplats
Pris: 17.900.000 kr/bud
Byggnadstyp: Flerfamiljshus
Byggnadsår: 1959
Uppvärmning: Fjärrvärme
Hiss: Ja
Bilplats: Garageplats tillhör lägenheten
Balkong: Ja
Uteplats: Terrassyta utanför entrédörr på djup
loftgång

Storlek

Boarea: 116 kvm
Areakälla: Faktisk uppmätn norm SS 21054:2020

Förening

Förening: Brf Hinden 23
Org nr: 769604-9167
Ägandeform: Lägenhet - Bostadsrätt
Nettoskuldsättning: 2.400.774 kr. 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 samt från utdrag ur bostadsrättsföreningens lägenhetsregister.

Energi

Energistatus: Utförd
Energiklass: E
Energiförbrukning: 120 kWh/m² och år.
Registrerad: 2020-11-24

Andelstal

Avgift: 3.24181%







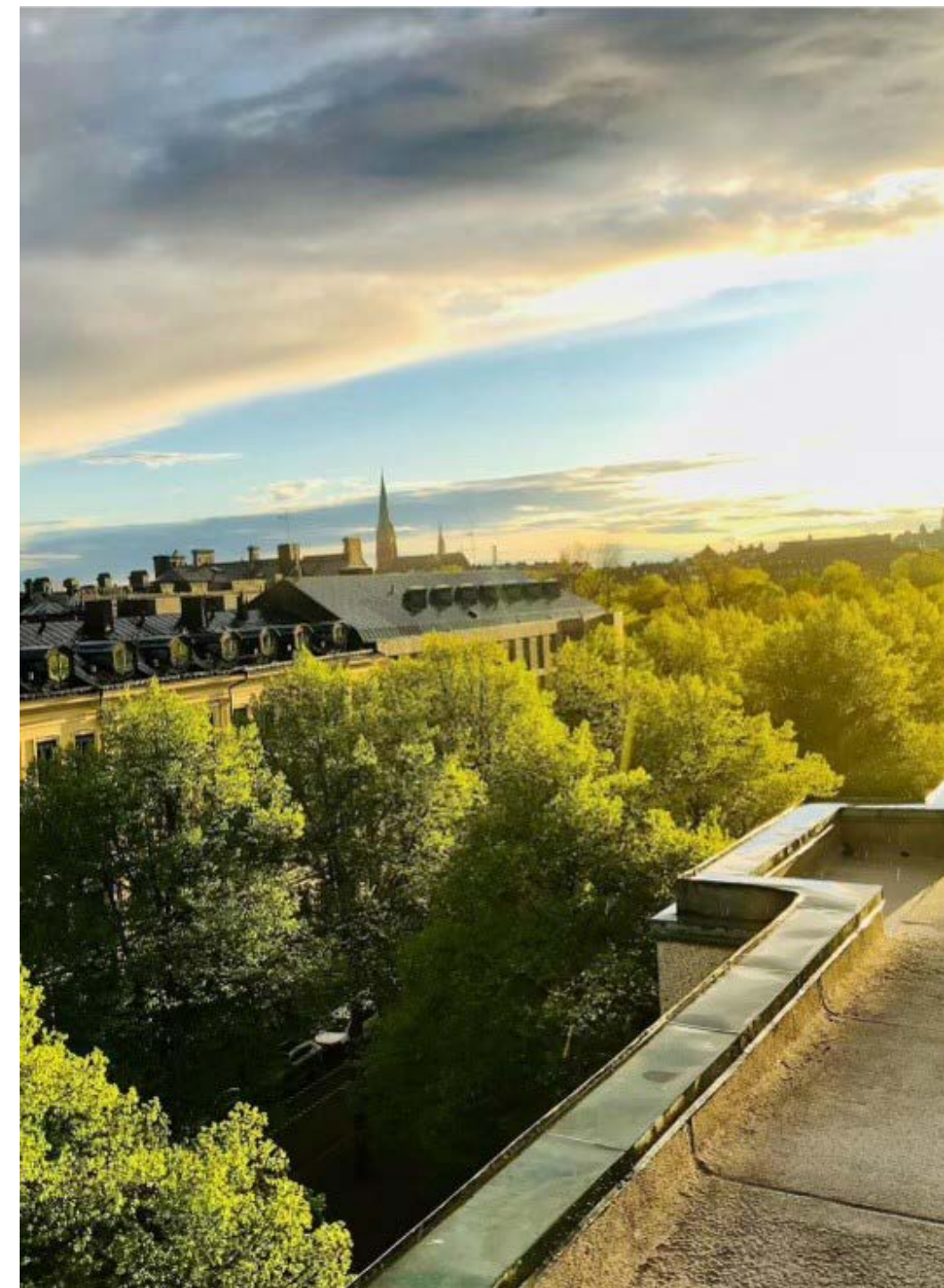


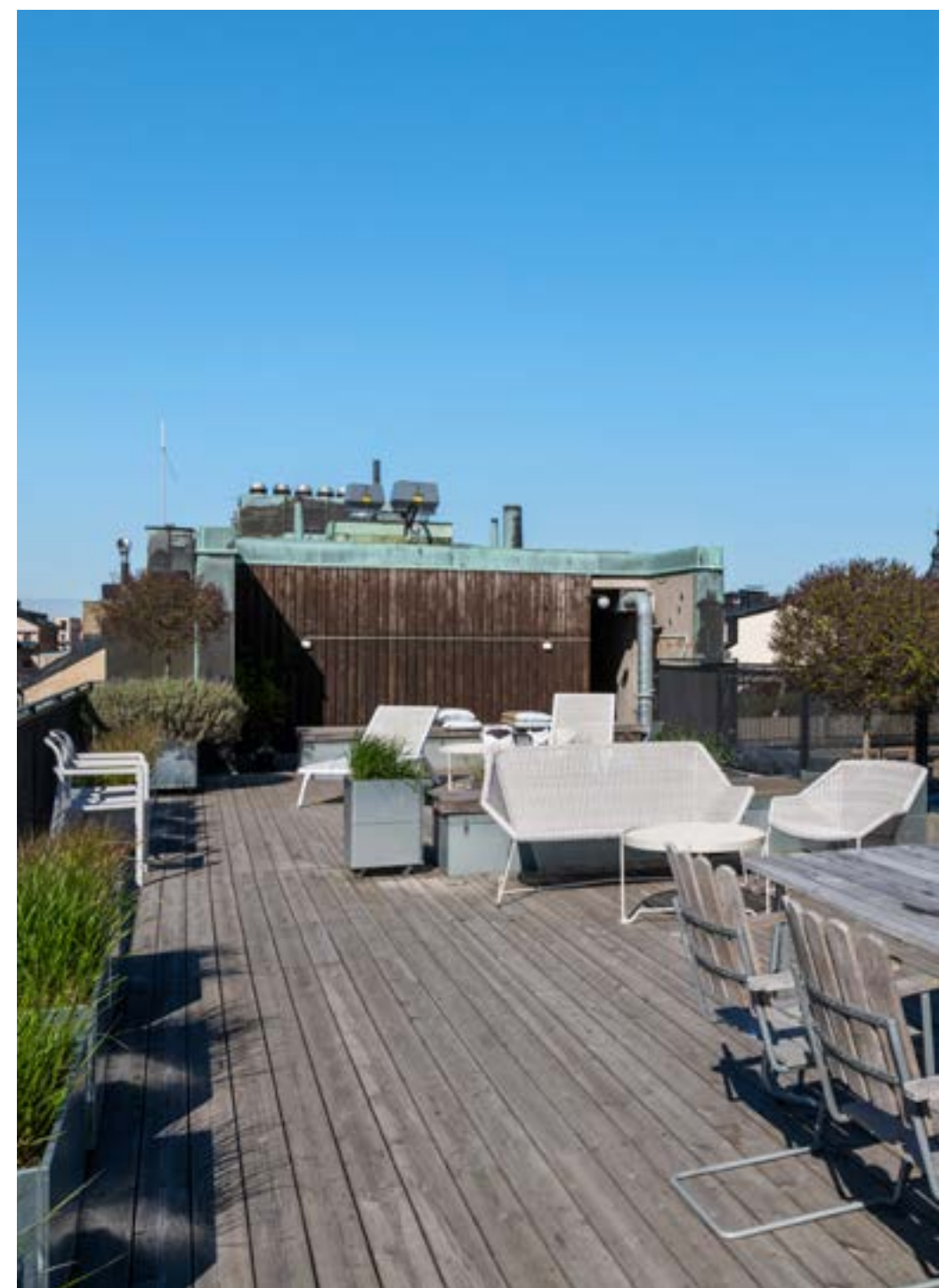














Planritningar





Andreas Gunnarsson

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

Jag brinner för att ge säljaren de allra bästa förutsättningarna 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 livsstilsmagasinet 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 köparens 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. Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

