

GARVARGATAN 20

NEDRE KUNGSHOLMEN



Erik Olsson



NEDRE KUNGSHOLMEN

Högst upp med
terrass i söderläge
mot Riddarfjärden,
stora sällskapsytor
och tre badrum!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

VÄLKOMMEN TILL GARVARGATAN 20

Modernt disponerad våning med kök, matsal och vardagsrum i samlad planlösning, stora fönsterpartier i rent söderläge och utgång till terrass på dryga 18 kvm med utsikt mot Riddarfjärden. Tre sovrum, tre badrum och bra förvaringsmöjligheter och stort vardagsrum med öppen spis. Vacker funkis fastighet från 1930 i hjärtat av Kungsholmen med utsökt läge vid lugn enkelriktad gata. Nära vatten, och grönska samt gångavstånd till city.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Daniel Bergared

070-798 79 87
daniel.bergared@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Garvargatan 20, 11221 STOCKHOLM
STORLEK:	146 kvm, biarea 20 kvm (faktisk uppmätn, SS 021054:2020) Totalt har lägenheten en golvyta på 166 kvm.
ANTAL RUM:	5 rum och kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	21 000 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 356 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	ca 26 923 kr/år (el: 22 500 kr/år, övrigt: 4 423 kr/år) Kök och alla tre badrum har golvvärme. Övervåningen är eluppvärmd och årsavgiften reduceras därför med 7932 kr. Under "övrigt" avser gas till spisen.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	33
LÄGENHETSNR SKV:	1502
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,97931 %, andel av årsavgift 5,19641 %
BOSTADENS INDIREKTA	172 443 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt
VÅNING:	5-6 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Bergamotträdet
NUVARANDE ÄGARE:	Helena Caan Mattsson, Jacob Caan Mattsson

ENTRÉPLAN**ENTRÉ**

Välkomnande ljus entré/hall varifrån lägenheten fint öppnar upp sig till de generösa sällskapsytorna med de stora fönsterpartierna och dubbeldörrarna ut till terrassen. Bra med förvaring, varav en stor klädkammare och en garderob under trappan. Ljusa väggar och parkettgolv.

BADRUN 3

I anslutning till entrén med vitkaklade väggar och grafitgrå klinker med golvvärme. Dusch med vIKdörrar i glas, handfat med kommod och badrumsskåp med spegeldörrar och inbyggd belysning. Vägghängd wc, handdukstork och tvättmaskin/torktumlare som ingår.

KÖK

i samlad planlösning med matsal och vardagsrum. Välplanerat Ballingslövkök (2017) med bra förvaring och fint ljusinsläpp från det stora fönstret med utsikt över parkmiljö och Riddarfjärden i blickfånget. Påkostade materialval som kyl/frys med rostfri front, integrerad diskmaskin samt inbyggd baristamaskin från Siemens. Rostfri fläkt från Miele och gasspis med dubbla varmluftsugnar från ILVE. Bra med avställningsytor och barbord i genomgående svart melerad granit. Ljusa väggar och grafitgrå klinker med golvvärme och inbyggda högtalare i taket.

VARDAGSRUM OCH MATSAL

Generös sällskapsyta som badar i ljus från de stora fönsterpartierna och glasade dubbeldörrarna i söderläge med utsikt mot fjärden. Plats för stor matsalsmöbel och soffgrupp i samlad planlösning i anslutning till köket.

TERRASS

Ca 18 kvm terrass med bästa läge. Fritt söderläge med sol från morgon till härligt kvällssol samt en hänförande utsikt. Plats för både soffgrupp, matbord, myshörna och stor grill. Två markiser och belysning.

SOVRUM 3

Sovrum med eget badrum?. Fönster in mot gården och utsikt över takåsar och Rådhusnet. Plats för dubbelsäng och skrivbord. Platsbyggda garderob med skjutdörrar. Ljusa väggar och furugolv.

BADRUN 2

Vit kaklade väggar och grafitgrå klinker med golvvärme. Inbyggt badkar med vikbar glasvägg. Handfat med väggfast spegel och belysning samt vägghängd wc.

ÖVERVÅNING

VARDAGSRUM 2

Stort charmigt vardagsrum med högt i tak och vitlaserad takbjälkar, magnifik utsikt mot fjärden och fungerande öppen spis. Soffgrupp med plats för stora sällskap. Vitputsade väggar och ekparkett.

SOVRUM 2

Sovrum med ännu bättre utsikt över takåsarna och Rådhusornet i blickfånget. Mysigt barnrum alternativt kontor med stor garderob. Önskas ett större rum går det lätt att ta ner väggarna på varsin sida och integrera både garderoben och bastun som även den har samma imponerande utsikt.

SOVRUM 1

Master bedroom med badrum en suite och bastu. Stort härligt rum med utsikt mot fjärden från sängen. Högt i tak, synliga vitlaserade takbjälkar och bra platsbyggd förvaring.

BASTU

Bastu i med utsikt över takåsar och Rådhusornet och plats för 4 vuxna pers.

BADRUM 1

Eget stort badrum i anslutning till sovrummet med välvd vägg i glasbetong. Vit kaklade väggar och golv med värmeslingor. Handfat med kommod och bra förvaring samt väggfasta speglar. Vägghängd wc och stor duschhörna.



FÖRENING:	Brf Bergamotträdet
BYGGÅR:	1932
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
ANTAL LÄGENHETER:	33
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 000 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 250 kr
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Bergamotträdet förvärvade fastigheten 1980 med byggår 1932. Påkostat klassisk stil rent funkishus, ritat av arkitekten Ture Sellman och består av 33 lägenheter och en lokal samt äger marken huset står på. Välskött förening med stabil god ekonomi och gör ett plus resultat på ca 300 000 kr före avskrivningar samt en netto skuld på endast ca 3,5 Mkr alt ca 1200 kr/kvm. I källaren finns en gemensamma tvättstugan med tre tvättmaskiner, två torktumlare, mangel och ett torkskåp samt ett bra cykelförråd. En överlåtelseavgift tas ut om 2000 kr som betalas av köparen vid pantskrivning av lägenheten utgår en avgift på 250 kr. På 1990-talet renoverades fasaden och fönster byttes. 1993 byttes el-stigare och samtliga V/A-stammar i kök och badrum. 1998 renoverades fönstren. 1995 renoverades trapphuset. 1995-1996 renoverades fasaden. 2000 renoverades taket. 2001 renoverades tvättstugan. 2005 målades taket. 2008 byggdes balkonger och hiss maskineri byttes. 2013 översyn av hiss 2015 - omfattande renovering av innergården 2015 - målning av fönster, upprustning av källarförråd och bytt fjärrvärmecentral 2016 - fjärrvärme
RENOVERINGAR:	
PARKERING:	I området råder boendeparkering. För mer information se: www.stockholm.se
TV OCH BREDBAND:	Kabel-TV och indragen fiber.









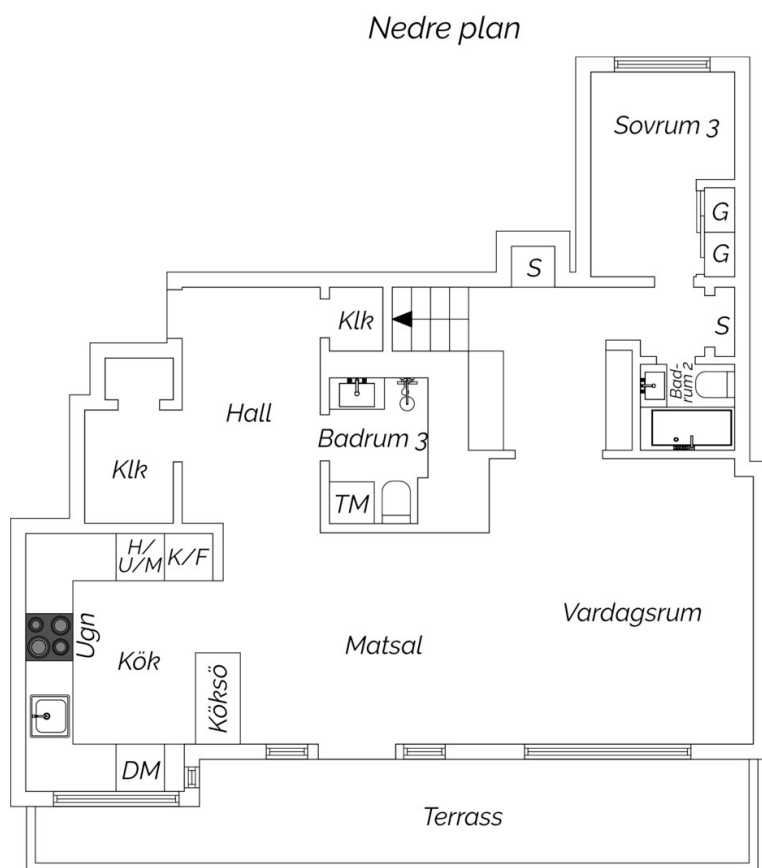








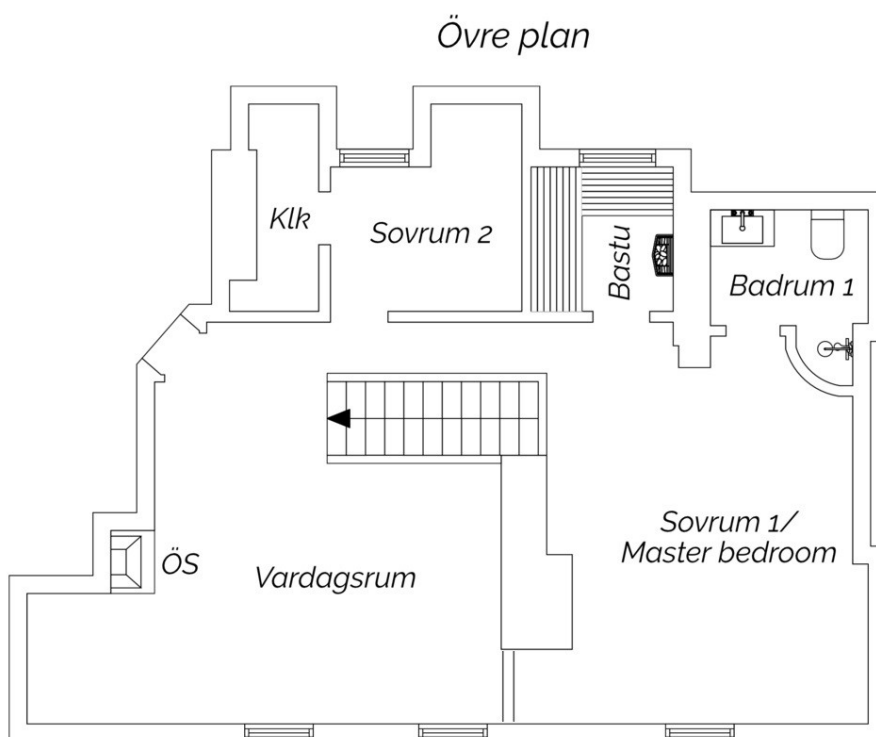
PLANRITNING



Erik Olsson

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

PLANRITNING

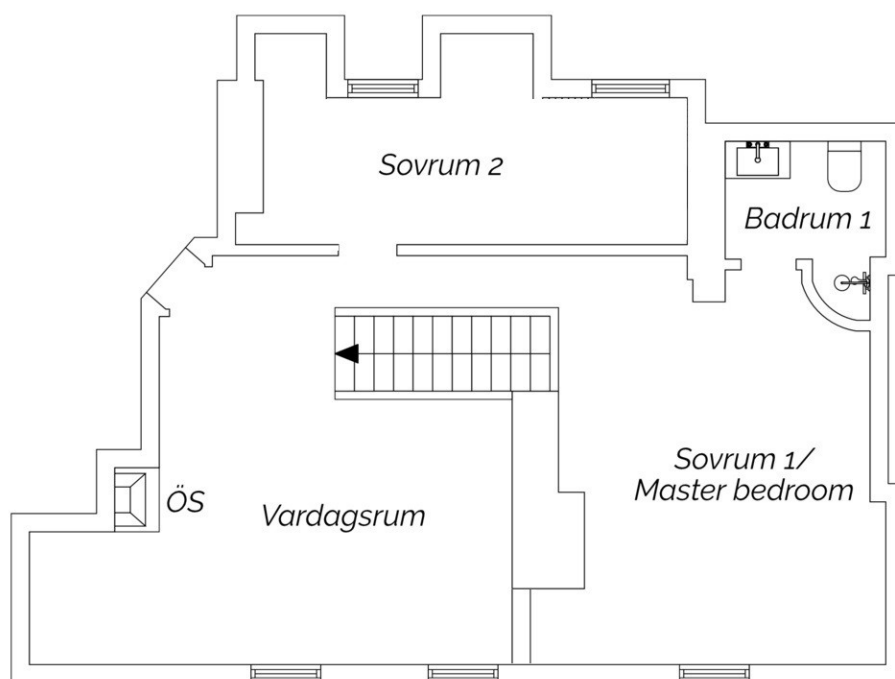


Erik Olsson

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

ALTERNATIVPLANRITNING

Övre plan



Erik Olsson

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

BOSTADENS BÄSTA





Erik Olsson

Anlita en lokal
expert när du
ska sälja din
bostad

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. 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 Erik Olsson 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 Erik Olsson 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. Avvikelser 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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 mäkla-

ren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson 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 Erik Olsson 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 Erik Olsson 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 anläta 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 BOSTADSRÄTTEN 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 Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson 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 slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson 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. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen erhåller

en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Sveavägen 147 11346 Stockholm mail@erikolsson.se