HAGAGATAN 15B

VASASTAN



Erik Olsson



VASASTAN

UNDERBAR TREA MED BALKONG- GARAGE & GYM I BRF

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Underbar balkong- västläge
Fint renoverad
Klassiskt kök
Genomgående parkettgolv

VÄLKOMMEN TILL HAGAGATAN 15B

I populär förening ligger denna välplanerade trea med balkong och genomgående ljus. Lägenheten är fint renoverad med smakfulla materialval och bästa funktion. Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum tillsammans med en härlig balkong med eftermiddagssol gör boendet optimalt. Mot den fina gården vetter två stora sovrum med plats för dubbelsäng och garderober. Badrummet är i toppskick med lyxiga materialval och här finns badkar, tvättmaskin och torktumlare. Läget är oerhört lugnt då du bor mellan torget och den trevliga innergården. Stort förråd att tillgå samt stor modern hiss finns. Denna port- stambyte klart. Populär och aktiv förening med lugnt läge och barnvänliga innergårdar. I föreningen finns en modern spa/relaxavdelning med bastu. Intill finns även ett fint gym att tillgå. Även ett hobbyrum finns med allt du kan tänkas behöva för föreningens medlemmar och man har även gjort ett musik/ dramarum. Bor du i föreningen har du även förtur i kön till garaget som ligger under fastigheten. Lägenheten ligger ett stenkast från Odenplan med stort utbud av restauranger, affärer, service och utmärkta kommunikationer. Promenadavstånd till Hagaparken och vackra Brunnsviken.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Elin Klockarås

076-893 12 16
elin.klockaras@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Hagagatan 15B, 113 47 Stockholm
STORLEK:	77 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	8 450 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 315 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 192 kr/mån tillkommer för TV, bredband och IP-telefoni (ej samtalskostnad).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 300 kr/år (el: 4 500 kr/år, försäkring: 2 800 kr/år) Driftkostnaden är från schablon. Kostnaden kan bli högre/lägre för ny ägare.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	14
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,44838 %, andel av årsavgift 0,44 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	696 219 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	2 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Riddarsporren 24

























RUMSBESKRIVNING

HALL
med parkettgolv och ljusa väggar. Klinkers intill entré. Klädkammare. Plats för hatthylla i nisch.

KÖK
med parkettgolv och ljusa väggar. Köksskåp i vitt, vitt kakel och bänkskiva i massiv ek. Induktionshäll, ugn, fläkt och mikrovågsugn. Integrerad diskmaskin, kyl samt frys. Matplats intill fönster.

VARDAGSRUM
med parkettgolv och ljusa väggar. Plats för stor soffa och annan möblering. Öppet mot matplats. Utgång till balkong. Fönster.

SOVRUM
med parkettgolv och väggar i blå ton. Plats för dubbelsäng och annan möblering. Garderober. Fönster.

SOVRUM
med parkettgolv och väggar i grön ton. Plats för dubbelsäng och annan möblering. Garderober. Fönster.

BADRUM
med klinkers på golv (golvvärme) och kaklade väggar. Handfat med kommod, spegelskåp, badkar och wc. Tvättmaskin och torktumlare med arbetsbänk ovan. Spotlights i tak.

ÖVRIGT
Till bostaden hör ett källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Riddarsporren 24
BYGGÅR:	1981
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt. Senaste omförhandling var 2019 och gäller i 10 år.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	233
VARAV HYRESRÄTTER:	19
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-12-16
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	178 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Riddarsporren 24 köpte huset år 2010. Det finns 4 lokaler i föreningen som upplåtes med hyresrätt. FÖRENINGENS EKONOMI Det finns inga beslutade avgiftsförändringar i dagsläget. Budgetarbete sker sent i november. Föreningen har höjt avgiften med 2-3% de senaste åren. (Kontrollerat 2026-10-12). Föreningen har efter årsredovisningen från 2025 tagit upp nya lån om 40 MSEK pga stambytet. GEMENSAMMA UTRYMMEN I föreningen finns två inhägnade innergårdar som båda är nyrenoverade, här finns planteringar, pergola och lekplats. Intill fastigheterna finns även ett stort öppet torg (perfekt för cykling och lek). Fastigheten har två gemensamma tvättstugor, en liten mot gården i 17C och en mot torget i 15C. Det finns även fyra cykelrum samt ett styrelserum. Föreningen öppnade i början av 2021 en helt ny spa/relaxavdelning med bastu, två duschar samt relaxavdelning med pentry. Intill finns även ett nytt gym att tillgå. Detta kan nyttjas/bokas av medlemmar för en mindre kostnad. Finns även ett nytt hobbyrum utrustat med de flesta verktyg du kan behöva samt utrymme för målning samt snickarbänk. Föreningen har även upprättat ett musik/drama-rum för medlemmarna. Föreningen har färdigställt en nyrenoverad övernattningslägenhet som kommer kunna bokas av medlemmar med planerad start q1 2027. Föreningen har extra förråd för uthyrning, kan vara kötid. Föreningens medlemmar kan lämna grovsopor vid föreningens grovsophämtning. Besök gärna föreningens egna hemsida för mer information, www.riddaren24.se
RENOVERINGAR:	Utförda renoveringar: 2012 nytt låssystem, byttes tre hissar och samtliga badrum i

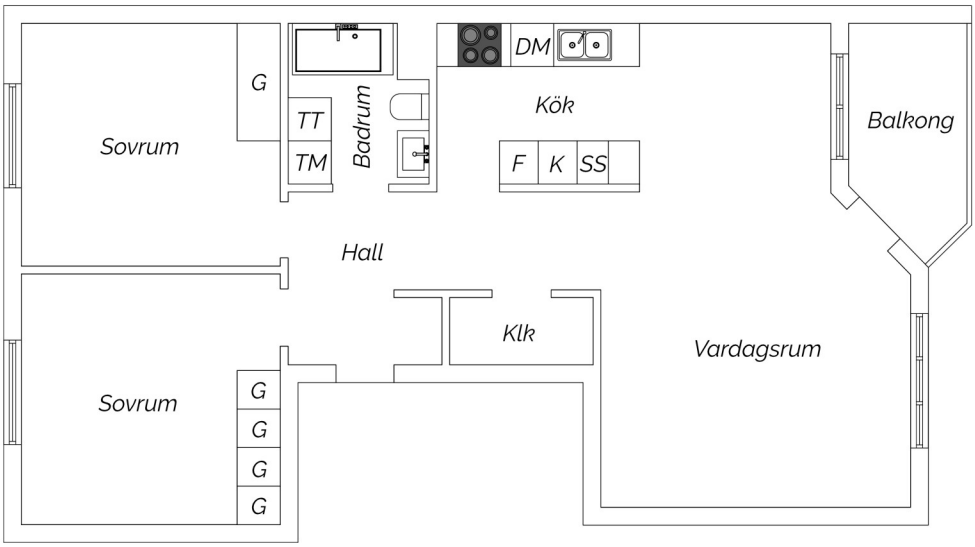
hyreslägenheterna renoverades.
2013 renoverades trapphus, installerades fallskydd på takmonterade rökluckor. OVK-besiktning.
2014 stamspolning och källardörrar byttes. Ny maskinpark i tvättstugor.
2015 iordningställdes två nya cykelrum. Projekt fönsterbyte startade samt tak- och fasadrenovering.
2016 såldes de tre lägenheter som byggdes (tidigare lokal). OVK-besiktning lokaler.
2016-2017 installerades brytskydd på portar.
2017 renoverades fasad, tak och fönster samt en översyn av ventilationen i garage utfördes.
2018 stamspolning
2019 renovering cykelrum. OVK-besiktning samt rensning av ventilationskanaler.
2020 renoverades 17-gården samt hobbyrum färdigställdes. Hissrenovering. Upprustning av torget.
2020/2021 nytt spa i föreningen med bastu, duschar och relaxavdelning samt nytt gym intill.
2022 renoverades 15-gården.
2023 Försäljning tidigare lokal till bostadsrätter. Horisontellt stambyte 17-huset. Installation av kameror & nya dörrar i cykelrum. Reparation av trapporna ner till Hagagatan. Upprustning av samtliga sopsugsrum.
Installation av magnetfilter i undercentralerna för varmvatten.
2024 Horisontellt stambyte 15-huset, byte av ventilation i tvättstugorna, installation av säkerhetsdörrar i hyresrätterna. Uppgradering av styr för ventilation & styrsystem sopsug.
2025 Start stambyte. OVK. Radon test.

Kommande/planerat underhåll:
Stambyte pågår fortsatt och beräknas vara klart q1 2027, många lägenheter är nu helt klara och stambytet löper på väl enligt tidsplan.
2027 Byte av garageventilation
2027 Byte av radventil, termostat+injustering

PARKERING: Tillhörande föreningen finns ett garage med 338 platser som är uthyrt till Stockholm Parkering. Vid intresse, kontakta www.stockholmparkering.se. Parkeringsbolaget har upprättat en särskild kö för boende och medlemmarna har förtur. I området råder det boendeparkering. För mer information vänligen besök www.stockholm.se

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till TV, bredband (1200 MBit) och ip-telefoni via Tele2.

PLANRITNING



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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

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 skalenlig. 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 (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 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 MED MERA

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 LÄGENHETEN 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 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.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

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 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

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 till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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

Odengatan 22 11356 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se