

INEDALSGATAN 15

KUNGSHOLMEN



Erik Olsson



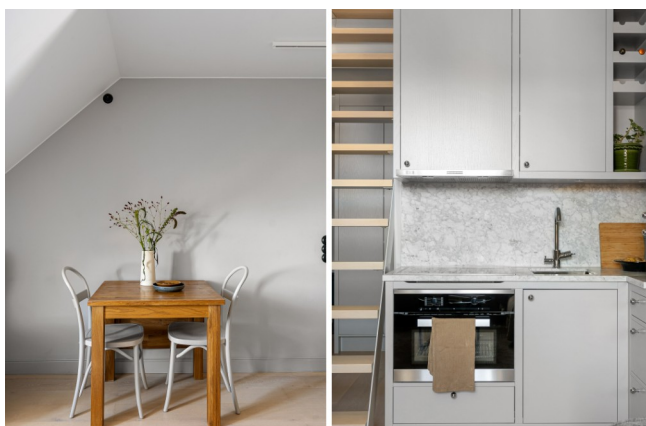
KUNGSHOLMEN

Lyxig vindsetage
som tillåter juridisk
person och
andrahandsuthyrning

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Juridisk person tillåten
Möjlighet till andrahandsuthyrning
Fönsterbalkong
Ostört läge högst upp i huset

VÄLKOMMEN TILL INEDALSGATAN 15, 6TR

Välkomna till denna unika etagevåning belägen högst upp i vackert sekelskifteshus som tillåter juridisk person. Här väntar ett förstklassigt boende i två plan med en genomtänkt interiör i ljusa färger. I hjärtat av bostaden är det öppet ända upp inock vilket ger en härlig känsla av rymd, och charmen är total med spännande vinklar. Köket är i ljus kulör med integrerade vitvaror, bra arbetsytor samt plats för matbord i nära anslutning. Via trappan tar vi oss sen upp till övre plan där det rofyllda sovrummet väntar, härifrån ges även access till en fönsterbalkong med utsikt över takåsarna och Polar Studios där bland annat ABBA, Rolling Stones, Led Zeppelin och många fler spelade in sin musik. Därtill ges ett lyxigt badrum och förvaring i platsbyggda garderober. De exklusiva materialvalen, genomtänkta förvaringslösningarna och öppna lösningen är vad som definierar 15/20:s vindsetagelägenheter. Föreningen har en inbjudande innergård med tillgång till utemöbler så här kan ni samla vännerna för en grillkväll om ni vill. Här bor ni i en populär förening som erbjuder medlemmarna faciliteter som gym, ett Second Living Room att hänga i, en fantastisk gård med grill/utekök samt lounge i den uppvärmda caven.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Rune Granlund

076-893 12 11
rune.granlund@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Inedalsgatan 15, 6tr, 11233 Stockholm
STORLEK:	35 kvm, biarea 7 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 549 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 103 kr/månad tillkommer för kabel-TV (basutbud), bredband och telefoni. Kostnad för el debiteras efter förbrukning via föreningen (ca 455 kr/månad). Föreningen kommer höja avgiften med ~15 % från och med 2025-01-01, den nya avgiften blir då 4 081 kr/månad.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 740 kr/år (el: 5 460 kr/år, försäkring: 2 280 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnad för el debiteras efter förbrukning via föreningen. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	A1602 (1602)
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,08 %, andel av årsavgift 1,1 %
BOSTADENS INDIREKTA 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. 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:	6 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Inedal 8
NUVARANDE ÄGARE:	OPIA Consultning AB
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



INEDALSGATAN 15, 6TR

Stilren & lyxig interiör
Ekparkett från Kährs
Härlig takhöjd
Låddiskmaskin
Carraramarmor



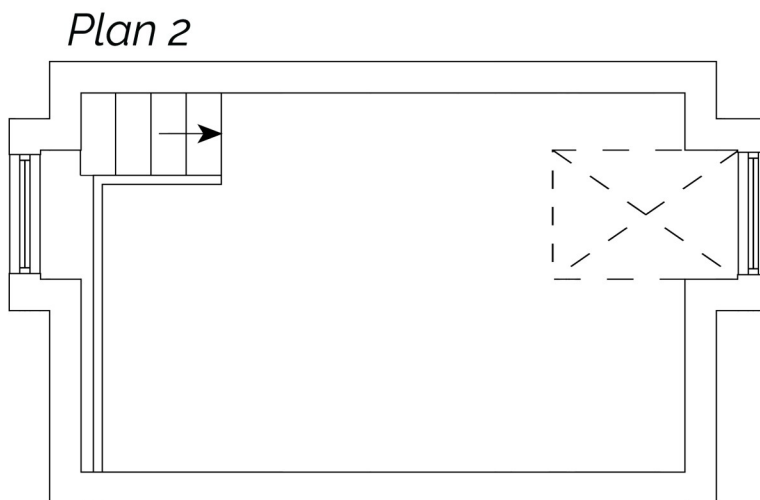
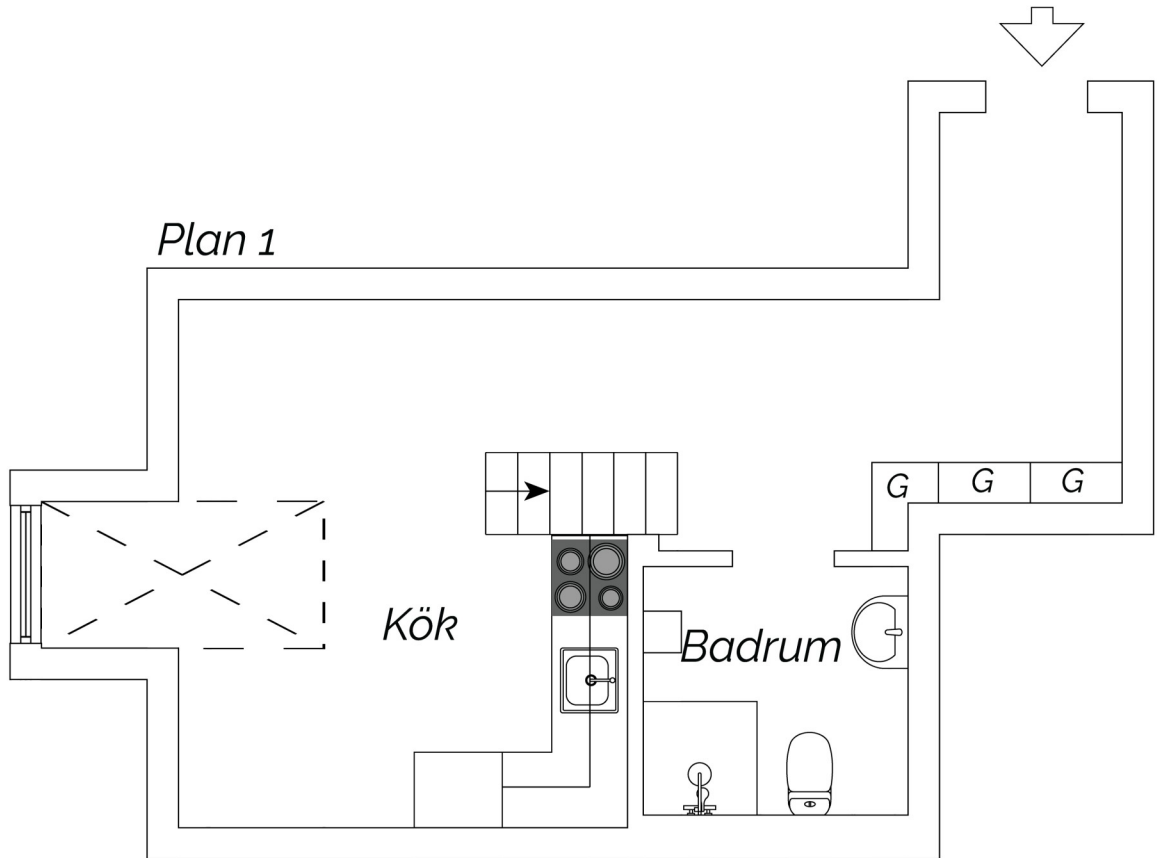












Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

HALL

Välkomnande hall med plats för hallmöblemang.
Generös förvaring i platsbyggda garderober.
Säkerhetsdörr.

KÖK

Platsbyggt kök från Nisseby med ljusa skåpsluckor och stänkskydd i Carraramarmor. Kökets maskinella utrustning består av diskho (Deco Steel) induktionshäll (Miele), kombinerad varmluft ugn/micro (Miele), fläkt (Franke), integrerad låddiskmaskin (Fischer and paykel) samt kyl/frys (Liebherr). Plats för matbord i direkt anslutning för sällskap om ca 4 personer.

VARDAGSRUM

Luftigt vardagsrum med plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. Öppen planlösning mot kök.

SOVRUM

Rogivande sovrum med plats för dubbelsäng, nattduksbord och övrigt önskat möblemang. Platsbyggd förvaring från Nisseby.

BADRUN

Helkaklat badrum med hexagonformat klinkersgolv från Kakelspecialisten och vitt Höganäskakel. inrett med wc, tvättställ (Duravit), inkaklad spegel med belysning ovan (Egnell Allard), badrumsskåp (Egnell Allard) samt dusch med glasväggar. Infällda spotlights i tak. Tvättställsblandare och tak- och hanndusch (Hans Grohe).

ÖVRIGT

Lägenheten disponerar ett källarförråd.



FÖRENING:	Brf Inedal 8
BYGGÅR:	1911
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	139
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	158 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Inedal 8 köpte fastigheten år 2015. Det finns ett kontor och en lokal i föreningen som upplåtes med bostadsrätt. Till föreningen hör adresserna Inedalsgatan 15 och Kronobergsgatan 20. Godkänner delat ägande, med restriktioner minsta ägarandel 10% samt max 4 ägare. Godkänner juridisk person, endast om säljaren är juridisk person.

Föreningen kommer höja avgiften med -15 % från och med 2025-01-01.

Brf Inedal 8 har en vacker innergård ritad av arkitekten Johan Paju. Under den ljusa kalkstenen finns värme som gör att en gång på gården är snöfri vintertid. Här finns en sommardel under bar himmel och en vinterdel under tak. Somnardelen för tankarna till en restaurang eller ett café tack vare flera långbord med plats för stora sällskap, lummig miljö blandat med mysiga cafébord med stolar. Under tak finns en mysig elspis, långbord, infravärme och sittbänkar med förvaring. I anslutning till gården finns även möjlighet till cykelförvaring, ingång från gatuplan på Kronobergsgatan.

Föreningens gemensamma tvättstuga är belägen på gårdsplan i anslutning till gymmet på Kronobergsgatan. Tvättstugan är utrustad med 8 tvättmaskiner och tillhörande torktumlare och är utrustad med en högkvalitativ maskinpark från Miele.

I föreningen finns även gym som de boende får nyttja kostnadsfritt, även det beläget i gårdsplan med utsikt åt den gemensamma gården. Här finns det tillgång till professionell gymutrustning, t ex flertalet konditionsmaskiner, fria vikter, kettlebells etc.

Second living room är en trevlig lounge belägen på gårdsplan

RENOVERINGAR:

med utsikt mot den gemensamma gården. Loungen är utrustad med en komplett hemmabioanläggning och en musikanläggning. Här finns ett ordentligt kök, rymligt middagsbord med plats för det stora sällskapet samt soffor för socialt umgänge med familj och vänner (sittplatser för totalt cirka 14 personer). Loungen går att besöka kostnadsfritt spontant eller boka för privata tillställningar, då kostar loungen 850 kr/kväll (inkl. städning) eller 350 kr/dag (exkl. städning).

2016-2017 byte av samtliga stammar, installationer, hissar mm.
2020 två-årsbesiktning är utförd. Allt är åtgärdat efter garantibesiktningen.
2023 OVK-besiktning.

PARKERING:

Föreningen planerar att renovera några fönster utöver vanligt underhåll. Föreningen följer en underhållsplan.

I området råder boendeparkering. För mer information se www.stockholm.se

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV via Sappa och bredband (fiber) via Stockholms Stadsnät.

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 (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 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 frågar 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på 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 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 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. Mäklarfirmataget 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 till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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.

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 mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Sveavägen 147 11346 Stockholm 08-555 513 00 mail@erikolsson.se