

SMEDSBACKSGATAN 11, 5 TR

GÄRDET/ÖSTERMALM



Erik Olsson



GÄRDET/ÖSTERMALM

Drömtrea på övre
Gärdet! Öppen spis
och stor balkong i
soligt söderläge
med utsikt över
skogspark

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Öppen spis
Solig balkong
Takterrass i föreningen

VÄLKOMMEN TILL SMEDSBACKSGATAN 11, 5 TR

Charmig funkislägenhet med öppen spis och solig balkong på Gärdet

Trivs du i en genuin funkislägenhet med charm, öppen spis och balkong i söderläge? Välkommen till Smedsbacksgatan 11, en ljus och välplanerad 3:a på 74 kvm på femte våningen, med utsikt över grönskande natur mitt i stan.

Bostaden har bevarade funkisdetaljer från 1939 såsom vacker fiskbensparkett och generösa fönster. Balkongen i söderläge bjuder på sol från morgon till kväll, perfekt för morgonkaffet eller ett glas vin i kvällssolen.

Gärdesfältet och Djurgården ligger på promenadavstånd, och kommunikationerna till city är utmärkta. I området finns gott om service, restauranger, gym, skolor och förskolor.

Oavsett om du vill bevara funkischarmen eller skapa din egen drömlia är detta en bostad att trivas i.



Helen Larsson

Ansvarig mäklare

073-595 05 00



Filippa Kronholm

Assisterande mäklare

070-517 56 90



HERMÈS - PARIS

BOSTADEN

ADRESS:	Smedsbacksgatan 11, 5 tr, 11539 STOCKHOLM
STORLEK:	74 kvm (faktisk uppmåtn norm SS 021054:2020) Lägenheten är registrerad som 70 kvm hos föreningen.
ANTAL RUM:	3 rum och kök Lägenheten är registrerad som 70 kvm hos föreningen.
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	6 875 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 946 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 360 kr/år (el: 4 560 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0035
LÄGENHETSNR SKV:	1405
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 2,91783 %
BOSTADENS INDIREKTA	266 326 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, kontrollerat 2025-10-01. 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:	5 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Smeden
NUVARANDE ÄGARE:	Harriet Grönlund Johansson d.b.
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse







SMEDSBACKSGATAN 11, 5 TR





HALL

Stor välkomnande hall med goda avhängningsmöjligheter på hatthylla eller i anslutande garderober i inre hallen. Här finns plats för önskat hallmöblemang, så som avlastningsbänk och spegel. Stengolv och ljusa väggar.

WC

Gäst-wc med klinkergolv och målade väggar. Inrett med wc, handfat och spegel.

INRE HALL

Inre hall i anslutning till hall, kök och sovrum, med två inbyggda garderober som ger plats för önskad förvaring. Plastgolv och ljusa väggar.

KÖK

Familjärt kök med bevarade detaljer från byggåret. Köket har ljusa skåpluckor och vitt kakel ovan arbetsbänk. Den maskinella utrustningen består av spis, ugn, dubbel diskho i rostfritt och kyl/frys. Köket avslutas i en kvadratisk matdel framme vid fönstret med plats för ett mindre matbord. Där kan man avnjuta sin frukost med utsikt ut över Smedsbacksgatan. Laminatgolv och ljusa väggar.

SOVRUM 1

Trivsamt sovrum med grönskande vy utanför fönstret. Här finns plats för säng med sängbord. Inbyggd garderob med plats för önskad förvaring. Plastgolv och väggar i en härlig grön kulör.

SOVRUM 2 / BIBLIOTEK

Bostadens mysiga "hörna" med fönster i två väderstreck, som till exempel kan fungera som läs- eller vilohörn. Men som lika gärna kan disponeras som sovrum. De väl tilltagna fönsterna bjuder på en trivsam vy ut mot gatan och skogen. Fiskbensmönstrat parkettgolv och ljusa väggar.

MATSAL/SOVRUM 3

Matsalen har idag en öppen planlösning mot läshörnan och vardagsrummet. En självklar plats att

samla familjen på men även vänner när sociala sammankomster vankas. Rummet har god plats för större matsalsmöblemang och skänk. Fiskbensmönstrat parkettgolv och ljusa väggar. Detta rum kan även användas som ett tredje sovrum.

VARDAGSRUM

Stora och sociala vardagsrummet stoltserar med sin tidstypiska funkischarm, men främst av den pampiga öppna spisen. Den självklara platsen att parkera sig framför under hösten och vinterns kyliga dagar, medan ljuvlig musik fyller rummet. Här finns plats för soffmöblemang, bord, mediamöbel och bokhyllor eller matsalsbord. Bostadens soliga balkong nås härifrån. Fiskbensmönstrat parkettgolv och ljusa väggar.

BALKONG

Solig balkong med ett fantastiskt söderläge, där du under sommarhalvåret gärna sitter länge med en kopp kaffe eller ett glas vin och njuter av koltrastens vackra sång. Då kan man förstå varför många anser att Gärdet har innerstans bästa läge eftersom hela stadsdelen präglas av grönskande naturområden. Insynsfritt läge.

BADRUM

Rymligt badrum med två ingångar. Klinkergolv och kaklade väggar med bård. Inrett med dusch, handfat, spegelskåp med belysning, och handukstork. Förberett för tvättmaskin.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett vindsförråd.

TAKTERASS

I föreningen finns en gemensam takterrass.



FÖRENING:	Brf Smeden
BYGGÅR:	1939
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F
ANTAL LÄGENHETER:	44
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-10-27
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	137 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Smeden. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 44 lägenheter varav samtliga upplåtes med bostadsrätt. Föreningen köpte fastigheten 2000 och äger marken. Högst upp i huset finns en gemensam takterrass med vidsträckt utsikt, som bostadsrättsinnehavarna kan boka och använda. Takterrassen används också för Smedens gemensamt anordnade tillställningar, som till exempel grillfester och vernissage. I föreningen finns en modern tvättstuga på bottenplan utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum/torkskåp och en mangel. Tvättid bokas digitalt. Det finns även ett cykel- och barnvagnsrum i källaren och styrelserum. Styrelsen administrerar den digitala bokningssystemet för tvättstugan och ansvarar för bokstäver och namnskyltar för dörr/postboxar. Inga beslutade avgiftsförändringar, men avgiften kommer att höjas varje år. (2025-10-02)
RENOVERINGAR:	2003 byttes el-stigare och samtliga V/A-stammar i kök och badrum. Samma år rengjordes fasaden samt fönster och balkonger renoverades. 2006 målades trapphuset. 2007 renoverades hissen. 2008 målades samt omlades taket. 2011 utfördes byte av avloppsstammar i källarplanet inklusive garageplatser. 2012 utfördes ventilationskontroll. 2013 installerades en ny entréport. 2014 utfördes fasad- samt balkongutredning med resultatet att inga större underhållsbehov föreligger i närtid. 2015 utfördes OVK-besiktning av ventilationen. 2016 installerades nya säkerhetsdörrar och postboxar. Ny ytterbelysning samt ett digitalt tvättbokningssystem

installerades.

2018 installerades en ny tvättmaskin i tvättstugan och garagedörrarna upprustades samt målades. Trädgården fixades till och ny energideklaration utfördes.

2019 inköptes ett nytt torkskåp till tvättstugan.

2020 Köpt in nya brandvarnare till samtliga lägenheter plus övriga utrymmen.

2020 Energimätning av fastigheten.

2021?2022 Inspektioner och grundliga besiktningar av fastigheten för att säkerställa behoven.

inför fasadrenovering, balkongrenovering, fönsterrenovering, takrenovering

2021?2022 OVK-besiktning samt åtgärder.

2022 Hissreparation.

2022 Ny platta för sopstation.

2023 Nytt sophus för att hantera nya avfallsregler.

2023 Stamspolning.

2024 Installation av sensorer i lägenheter för att effektivisera fjärrvärme.

2024 Godkänd Inspektion av stadsgasledningar.

2024 Ny tvättmaskin till tvättstugan.

Planerade renoveringar:

2026 ska husfasader och balkongerna renoveras. Även samtliga fönster ska bytas ut då till mer moderna och energieffektiva fönster.

PARKERING:

I föreningen finns 5 garageplatser och 4 parkeringsplatser.

Garageplats kan hyras till en kostnad om 2 750 kr/månad.

Parkeringsplats kan hyras till en kostnad om 1 850 kr/månad. I

dagsläget råder kö. Fastighetsägarna administrerar platserna. I

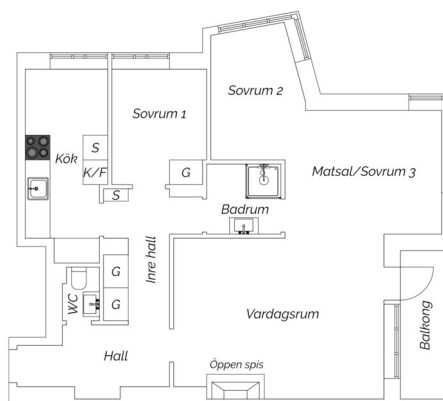
övrigt råder boendeparkering i området. För mer information se:

www.stockholm.se

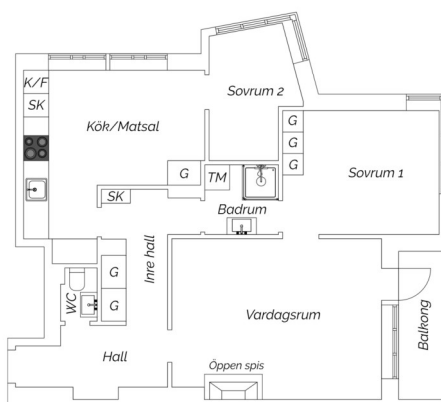
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV och bredband (50-100 mbit/sek) via Tele2.

PLANRITNING



ALTERNATIV PLANRITNING



Erik Olsson

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 (äкта) 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 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. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

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.

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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 bindings- 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 077 155 10 00 mail@erikolsson.se