

VASASTAN

TULEGATAN 23B



Erik Olsson



VASASTAN

VINDSVÅNING
ANNO 1890 I EN
SKULDFRI
FÖRENING!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Anno 1890
Skuldfri förening
Generöst ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL TULEGATAN 23B

Låt dig förföras av denna smakfulla vindsvåning som erbjuder något alldeles extra! Här bor du i en fastighet från 1890 med synliga takbjälkar och påkostade materialval. Ett mycket svårslaget boende i ett av Vasastans mest eftertraktade områden nära till allt som city har att erbjuda. Bästa tänkbara kommunikationer med flertalet busstationer, Roslagsbana (Östra station), t-bana Rådmansgatan, pendeltåg från Odenplan och Tekniska högskolan. Redan i hallen möts du av ett inbjudande ljus och plats för avhängning av ytterkläder och skor. Vardagsrummet är underbart luftigt och badar i ljus tack vare stora fönsterpartier. Här får du plats med en större soffgrupp, TV-möbel och annat möblemang, och den platsbyggda bokhyllan sätter en vacker och personlig karaktär till rummet. Det moderna köket är både stilfullt och funktionellt med ljusa fronter, mörk bänkskiva och glaspanel som elegant stänkskydd. Här finns gott om förvaring i skåp som sträcker sig hela vägen upp till tak, fina arbetsytor och full maskinell utrustning med bland annat integrerad diskmaskin, induktionshäll, ugn, kyl och frys.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Julius Sonerud

073-387 67 50
julius.sonerud@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Tulegatan 23B, 11353 STOCKHOLM
STORLEK:	66 kvm, biarea 5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	8 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 690 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Det tillkommer en obligatorisk kostnad för bredband om 99 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 500 kr/år (el: 3 500 kr/år, försäkring: 3 000 kr/år) I angiven driftkostnad för en persons hushåll ingår hushållsel 3500 kr/år samt hemförsäkring 3000 kr/år. Beräknat enligt schablon, kostnaderna kan vara både högre och lägre för nya ägare.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	400421
LÄGENHETSNR SKV:	1402
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,57555 %, andel av årsavgift 3,58853 %
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, kontrollerat 2025-09-11. 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:	4 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	BRF Tule 23
NUVARANDE ÄGARE:	Henrik Petré













HALL

Ljus och inbjudande hall med goda avhängningsmöjligheter av ytterkläder och skor.

VARDAGSRUM

Underbart vardagsrum med luftig och social planlösning med stora fönster som genererar ett härligt ljusinsläpp. Rummet är väl tilltaget och här ryms större soffgrupp, TV-möbel och annat valfritt möblemang. Platsbyggd bokhylla för extra detalj.

KÖK

Modernt kök med god förvaring bakom ljusa fronter, mörk bänkskiva samt glaspanel som stänkskydd. Maskinell utrustning såsom integrerad diskmaskin, induktionshäll, ugn, fläkt samt kyl och frys. Flertalet skåp upp till tak och bra arbetsytor. Köket ligger i öppen planlösning ut mot sällskapsrummet vilket ger en otrolig rymd. Här finns plats för en matgrupp för 6 middagsgäster.

MASTER BEDROOM

Rymligt Master bedroom med plats för dubbelsäng, sidobord, TV-möbel samt god förvaring i flertalet garderober.

SOVRUM 1

Mysigt sovrum med plats för enkelsäng och förvaringsmöbel.

SOVRUM 2

Sovrum med plats för enkelsäng. Här finns även en platsbyggd garderob med skrivbord.

BADRUN

Helkaklat badrum med vitt kakel på väggarna och mörkt klinkergolv. Utrustat med vägghängd WC, handfat med kommod och spegelskåp ovan, praktisk handukstork samt dusch med infällbara glasväggar. Fint ljusinsläpp från takfönster.

ÖVRIGT

Enligt föreningen är lägenheten 2 rok. Säljaren disponerar lägenheten som 4 rok.

STORLEK

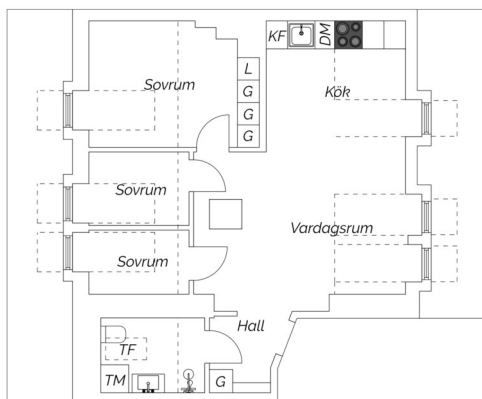
65kvm enligt förenings information och 66kvm borarea + 5kvm övrig yta enligt faktisk uppmättning.

FÖRENING:	BRF Tule 23
BYGGÅR:	1890
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej. Marken är upplåten med tomträtt.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F
ANTAL LÄGENHETER:	25
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-11-22
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	153 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Tule 23 köpte huset 2001 och består av 25 lägenheter med bostadsrätt. Det är en s.k. äkta förening. Husets arkitekt är okänd. Byggherre var Nils Magnus Hammarlund och huset stod klart 1889-1890. FÖRENINGENS EKONOMI Föreningen har inga beslutade avgiftsförändringar i dagsläget. (Kontrollerat 2025-09-22) GEMENSAMMA UTRYMMEN I föreningen finns gemensam tvättstuga, källarförråd, cykelförråd och barnvagnsförråd.
RENOVERINGAR:	1988 Omputsning av fasad 1988 Omläggning av tak 1988 Nytt gårdsbjälklag 1988 Rör- & elstambyte 1988 Installation av hiss 2005 Nya balkonger 2007 OVK-besiktning 2010 Fönstermålning 2011 Fönsterrenovering 2011 Installation av fiber 2012 Renovering av stuprör 2012 Byte av port 2014 OVK 2014 Renovering av hiss 2015 Reparation av gårdsbjälklaget 2015 Tätning av rökkanaler 2017 Renovering trapphus 2017 Renovering tak (målning & reparation) 2018-2019 Renovering port & trapphus 2020 Sotning av alla kakelugnar i bruk samt skorstenar 2020 OVK 2020 Godkänd radonmätning 2021 Låssystem och säkerhet, byte del av ventilationssystem,

TV OCH BREDBAND:

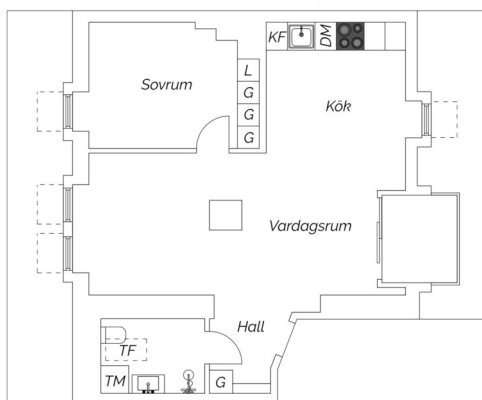
målning fönsterbågar, ny mangel i tvättstuga, stamspolning.
2022 Målning fönsterbågar sidsidan. Översyn och injustering
värmecentral med ev byte av ventiler, expansionskärl och dyl.
Soprum kompletterat med kärl för biologiskt avfall
2025 Sålades den sista hyresrätten i föreningen
Föreningen har inga större planerade renoveringar i dagsläget.
(Kontrollerat 2025-09-22)
TV levereras från Tele2 och internet/fiber från
Bredbandsbolaget.

PLANRITNING



PLANRITNING

Alternativ planritning



Detta är ett förslag på en alternativ planlösning för att öka bostadens möjligheter.
Ansvarig måltare och säljare kan inte garantera att förslaget är genomförbart tekniskt och
ekonomiskt eller att det kommer att godkännas av föreningen.

Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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.

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 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.

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

Erik Olsson

Sveavägen 147 11346 Stockholm mail@erikolsson.se