

MARMORGATAN 11, HÖGST UPP!

SÖDERMALM



Erik Olsson



SÖDERMALM

Renoveringschans högst upp med balkong och utsikt!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Renoveringschans
Högst upp
Balkong
Utsikt

VÄLKOMMEN TILL MARMORGATAN 11

Renoveringschans högst upp med balkong och utsikt! Etta med enorm potential högt över takåsar och makalös utsikt över Stockholms stad med flertalet kyrktorn, Kaknästornet, Gröna Lund, Hötorgsskraporna, Hammarby backen och mycket därtill. Hallen erbjuder gott om förvaring via platsbyggda garderober till vänster om entrén samt utrymme för avhängning eller hatthylla med krokar till höger. Allrummet är generöst och lätt att planera med yta för soffa, mediamöbel, matbord samt dubbelsäng. De stora fönsterpartierna ligger i fil och fyller rummet med ett vackert ljusflöde. Härifrån når ni bostadens vindskyddade balkong med plats för bord, stolar och planteringar. Köket har ni separat med eget fönster. Badrummet är ljust och har dusch samt utrymme för ett mindre badkar eller tvättmaskin, dock ej förberett. Till lägenheten hör ett vindsförråd.

Brf Marmorlunden är en äkta bostadsrättsförening som äger marken och består av totalt 206st lägenheter varav 190st av dessa är upplåtna med bostadsrätt och 16st är hyresrätter. Dessa anses vara en dold tillgång till föreningen och innebär en mycket stor framtida intäkt. Föreningen har även intäkter från lokaler.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Michelle Carlsson

073-516 25 50
michelle.carlsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Marmorgatan 11, 118 67 Stockholm
STORLEK:	28 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 900 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 379 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	Ca 6 360 kr/år (el: ca 4 560 kr/år, försäkring: ca 1 800 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablonuppgift. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0704
LÄGENHETSNR SKV:	2702
ANDELSTAL:	Insatsandel 0,38233 %, Andel av årsavgift 0,36477 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	318 746 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multipliserat 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 2025-08-11. 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:	17 av 17
HISS:	Ja
FÖRENING:	Marmorlunden Brf
NUVARANDE ÄGARE:	Jesper Strandberg
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Parkettgolv och ljusa väggar. Garderobsvägg och hatthylla.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och ljusa väggar. Fönsterparti och utgång till balkong.

BALKONG

Balkong med trall och plats för utemöbler och egna planteringar. Fantastisk vy över Stockholm.

KÖK

Schackrutigt golv och ljusa väggar. Ljusa skåpsluckor och vitt kakel ovan arbetsytor. Kyl/frys, micro och spis samt fönster.

BADRUM

Ljust klinkergolv och kaklade vita väggar med svart bård. Handfat, spegelskåp, wc och dusch.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett vindsförråd.



FÖRENING:	Marmorlunden Brf
BYGGÅR:	1950-1952
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen köpte fastigheten 2008 (äger marken).
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	206
VARAV HYRESRÄTTER:	16
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	Ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	Ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	167 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	BRF Marmorlunden. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 206 lägenheter varav 16 upplåts med hyresrätt. I föreningen finns även 3 hyresrättslokaler. Verksamhet i lokalerna är Pizzeria, kontor och keramikstudio. Föreningen diskuterar en trolig höjning av avgiften mellan cirka 1-3% för att täcka framtida renoveringsbehov. I föreningens finns en gästlägenhet som medlemmar kan hyra för 300 kr/natt. Föreningen anordnar gemensamma städdagar då även container hyrs in för grovsopor. Föreningen har även 15 odlingslådor för medlemmar, varav en är ledig i nuläget. Den gemensamma tvättstugan är belägen på bottenvåningen i höghuset på Marmorgatan 11 och är utrustad med 8 st tvättmaskiner, 4 st torkskåp och 4 st torktumlare.
RENOVERINGAR:	1997 renoverades fasad, fönster och balkonger. 2008 renoverades tvättstugan. 2010-2011 genomfördes en relining av V/A-stammar i kök och badrum. (Stickstammar är också renoverade i de badrum som är renoverade.) 2012 byttes undercentralen till fjärrvärmesystemet. 2013-2014 byttes el-stigare. 2014 utfördes en OVK-besiktning av ventilationen. 2016 åtgärdades värmesystemet och utfördes åtgärder gällande punkter från tidigare utförd OVK-besiktning. 2017 renoverades taket på höghuset. 2019 anlades gräsmatta och smidestaket sattes upp mot Tantogatan. I samband med detta anlades 5 nya parkeringsplatser. Bottenvåningen i höghuset rustades upp och ny tråport sattes in. Nya maskiner till tvättstugan köptes in och ventilationsåtgärder har genomförts. 2020 tvättades delar av fasaden och digitalt bokningssystem till tvättstugan installerades. 2021 målades trapphusen i låghusen, gästlägenhet skapad.

2021-2022 arbete med nytt avfallssystem i höghuset. Ny tvättmaskin och torktumlare.
2022 renovering av hissar. Nya marmorgolv lagts in på alla våningsplan i höghuset.
2023 ommålning av läghusens tak.
2024 nya parkeringsplatser närmast Tantogatan.
Pågående underhåll 2025: byte av belysning (klart) och målning invändigt trapphus.

PARKERING:

Föreningen disponerar sex garageplatser i låghuset mot Marmorgatan. Det finns även tre p-platser på baksidan av höghuset och platser vid Tantogatan. Nya platser finns närmast Tantogatan. I dagsläget råder kö. Kostnaden för respektive plats är:

P-plats: ca 1275,-/månad

Garage: ca 2122,-/månad

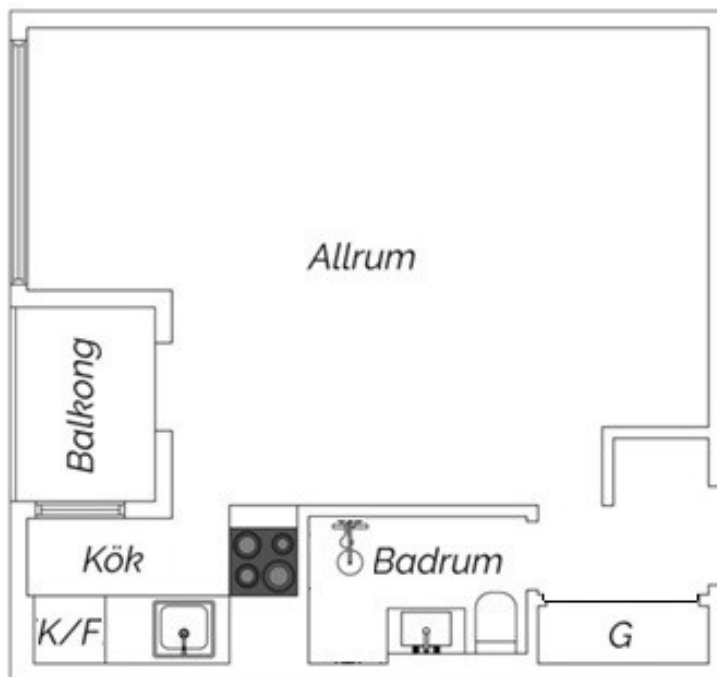
I övrigt gäller boendeparkering i området. För mer information se www.stockholm.se.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV via Tele2 och bredband via Ownit (100 Mbit).



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.

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



Swedenborgsgatan 9 11848 Stockholm mail@erikolsson.se