SURBRUNNSGATAN 55

VASASTAN



Erik Olsson



VASASTAN

HÖGT LÄGE INTILL ODENPLAN-MÖJLIG 2 ROK-LÅG AVGIFT

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Högt läge & fri vy
Våning 7
Praktiskt kök
Stora fönster

VÄLKOMMEN TILL SURBRUNNSGATAN 55

Intill Odenplan finner du denna välplanerade bostad om 30 kvm med högt läge på våning 7. Här möts du av himlens alla färger och du bor utan insyn. Lägenheten har optimal planlösning och är praktisk med ett litet funktionellt kök och i rummet finns ett smart sängskåp med en 160cm bred säng. När du fäller upp denna skapas yta i rummet som också rymmer soffa och annan möblering. Badrummet har dusch samt här finns en egen tvättmaskin. Denna bostad är en perfekt första-lägenhet eller övernattningslägenhet då du bor centralt vid Odenplan nära både city och flera högskolor. Möjlig 2 rok. Låg avgift! Stor hiss finns!!
Här bor du med oslagbart läge med närhet till allt man kan tänka sig. I området finns flertalet omtyckta restauranger, caféer och uteserveringar. Meno Male, Greasy Spoon, Balzac och Tranan är bara några exempel. En kort promenad tar dig till härliga Vanadislunden och lite längre bort finns grönskande Hagaparken. Odenplan erbjuder ypperliga kommunikationsmöjligheter i form av tunnelbanans gröna linje, flertalet bussar samt pendeltåg. Närhet till Stadsbiblioteket, Handelshögskolan samt KTH.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Elin Klockarås

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Surbrunnsgatan 55, 113 27 Stockholm
STORLEK:	30 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 950 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	1 554 kr/mån Utöver månadsavgiften tillkommer ett obligatoriskt tillägg för bredband om 149 kr/månaden.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 000 kr/år (el: 3 200 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Driftkostnaden är från schablon. Kostnaden kan bli högre/lägre för ny ägare.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	29731921
LÄGENHETSNR SKV:	1701
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,23286 %, andel av årsavgift 0,41562 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Denna lägenhet, som ej har andelstal 2, har inte del i de banklån som föreningen har (för närvarande ca 55 Mkr), och har därmed inga räntekostnader för lån i sin avgift.
VÅNING:	7 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Odenpalatset
NUVARANDE ÄGARE:	Lizzie Vestervall






Wish you were here
Sydney
THE KEN DONE GALLERY, THE ROCKS, SYDNEY.


HÅKAN NESSER






HÅKAN
NESSER
KVINNOR






HOOVER




BAD

RUMSBESKRIVNING

HALL
med parkettgolv och ljusa väggar. Garderober.

VARDAGSRUM
med parkettgolv och ljusa väggar. Plats för soffa och annan möblering. Sängskåp med 160 cm bred säng. Fönster.

KÖK
med parkettgolv och ljusa väggar. Köksskåp i vitt och kakel ovan arbetsytor. Spis, fläkt och kyl/frys. Plats för matbord intill fönster.

BADRUM
med klinker på golv och kaklade väggar. Handfat med kommod, dusch, wc, spegel och tvättmaskin.

ÖVRIGT
Till bostaden hör nyttjanderätten till ett förråd.

FÖRENING OCH HUS

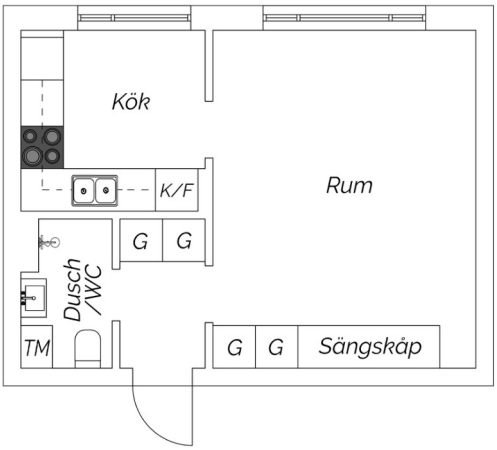
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Odenpalatset
BYGGÅR:	1974
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och värmepump-frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	150
VARAV HYRESRÄTTER:	35
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIKLASS:	None
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Bostadsrättsföreningen Odenpalatset. Föreningen bildades år 2019, är en äkta förening och äger marken. Till föreningen hör adresserna Odengatan 60-60A, Hagagatan 1, Surbrunnsgatan 55, 57, 59. Föreningen upplåter 150 bostäder varav 115 med bostadsrätt och 35 med hyresrätt. Godkänner delat ägande, minsta ägarandel 10%. FÖRENINGENS EKONOMI 2026 Medlemmarna har gjort en frivillig amortering och därmed har föreningens lån amorterats med 25 miljoner kr. Lånen belastar fastigheten men ej alla lägenheter (ej denna). Lägenheterna, som denna, har andelstal 0 och belastas därmed ej av föreningens kapitalkostnader/lån. GEMENSAMMA UTRYMMEN I föreningen finns två tvättstugor, innergård, cykelrum och grovsoprum. Föreningen disponerar inte över några parkeringsplatser. Det finns dock ett garage i fastigheten under föreningen, som drivs av Aimo Park. FÖRENINGEN INFORMERAR: 2026-09-03 "Vi byter just nu värme stammar och ventiler. Då anläggningen är uppdaterad så kommer det göras en energideklaration. För dagen finns ingen aktuell. Dock så har fastigheten en relativt låg energiförbrukning/kvm. Värmekällan är fjärrvärme där vi kombinerar med värmepump där vi utnyttjar värme i frånluft för att ge bra verkningsgrad på värmepumpen."
RENOVERINGAR:	Utförda renoveringar: 2025 Renovering av hissar Surbrunnsgatan 2025 Stambyte Odengatan 2025 Bjälklag Odengatan 2024 Ommålning hissdörrar Hagagatan och Surbrunnsgatan 2024 Uppfräschning av innergården 2024 - Hissrenovering Hagagatan 1 2023 - Renovering av soprum 2023 - Byte till ljusridåer i hissarna 2023 - OVK

2022 - OVK på Surbrunnsgatan 55-59
2022 - Tvättstuga upprustad
2022 - Entréer
2022 - Passagesystem
2022 - Kameraövervakning
2022 - Rökluckor
2021 - Relining av stammar (Surbrunnsgatan 59 & Hagagatan 1)
2021 - Renovering trapphus (Surbrunnsgatan)
2019 - Renovering trapphus (Hagagatan)
2019 - Inpasseringssystem & kameraövervakning
Kommande renoveringar:
Stambytet på Odengatan är just nu pågående men ej färdigställt.
Bytet av avloppsstammarna i källaren på Surbrunnsgatan har ej påbörjats och bedömningen är att detta inte kommer att påbörjas innan stambytet på Odengatan är färdigt.
Nedan underhåll är påbörjade men inte avslutade:
2026 Byte av avloppsstammar i källaren på Surbrunnsgatan
2026 Stambyte Odengatan
2026 Bjälklag Odengatan
2026 Uppgradering ventilation från självdrag till mekanisk frånluft Odengatan
2026-2027 Byte elstigare Odengatan

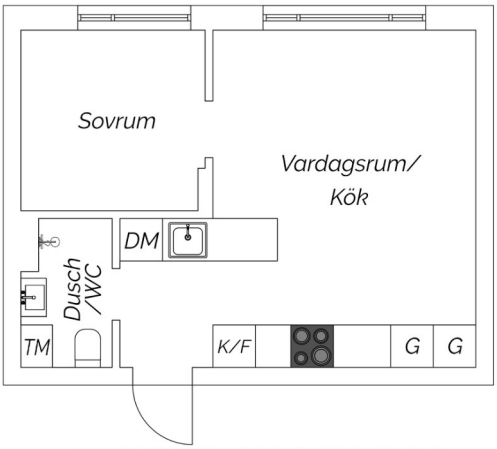
PARKERING: Det finns inga parkeringsplatser i föreningen men det finns ett garage i fastigheten under föreningen, som drivs av Aimo Park.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till bredband (fiber) via Bahnhof.

PLANRITNING



Alternativ planlösning



Detta är ett förslag på en alternativ planlösning för att åskådliggöra bostadens möjligheter. Ansvarig mäklare 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 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