SKEPPARGATAN 90

GÄRDET/ÖSTERMALM





GÄRDET/ÖSTERMALM

Unik 5:a med solig balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Öppen spis
Vackra trägolv
Klassiska materialval
3 förråd

VÄLKOMMEN TILL SKEPPARGATAN 90

Välkommen till Skeppargatan 90 och denna unika bostad på 131 kvm med plats för den stora familjen. Bostaden är optimalt planerad med 3-4 sovrum, gott om förvaring och stora sociala ytor med härligt ljusinsläpp. Köket har gott om arbetsytor, den öppna spisen i matsalen ger en naturlig samlingsplats och en mysig känsla när elden sprakar. På balkongen kommer solen strax efter lunch och stannar till kvällen. I bostaden finns två badrum och en gäst-wc med tvättpelare.
Vacker fiskbensparkett, stilrena materialval, bevarade detaljer och generös takhöjd är egenskaper som präglar bostaden.
Fastigheten byggdes 1932 och är ett tydligt exempel på tidig funktionalism ritad av arkitekten Cyrillus Johansson. Denna tidiga funkisstil präglas av mer elegans och en mer klassiskt känsla än hos den mer strikta funkisstilen som kom i slutet av 30-talet.
Skeppargatan 90 har ett perfekt läge på en lugn återvändsgata, precis på gränsen mellan Östermalm och Gärdet med Fältöverstens bekvämligheter, flera bra restauranger och närhet till City samt grönområden. Som boende i föreningen har du även tillgång till den mysiga och privata innergården samt bastu och föreningsrum.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Louise Chruzander

073-377 84 14
louise.chruzander@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Skeppargatan 90, 115 30 STOCKHOLM
STORLEK:	131 kvm (faktisk uppmätn norm SS 021053)
ANTAL RUM:	5 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	18 500 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 066 kr/mån Inkl. Värme, vatten, tvättstuga och kabel-TV (basutbud Tele2). Inget tillkommande. Kostnad tillkommer för el och försäkring.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 13 440 kr/år (el: 10 440 kr/år, försäkring: 3 000 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1203-1204
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 7,1219 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	209 292 kr 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.
VÅNING:	2 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Paraden 4





SKEPPARGATAN 90









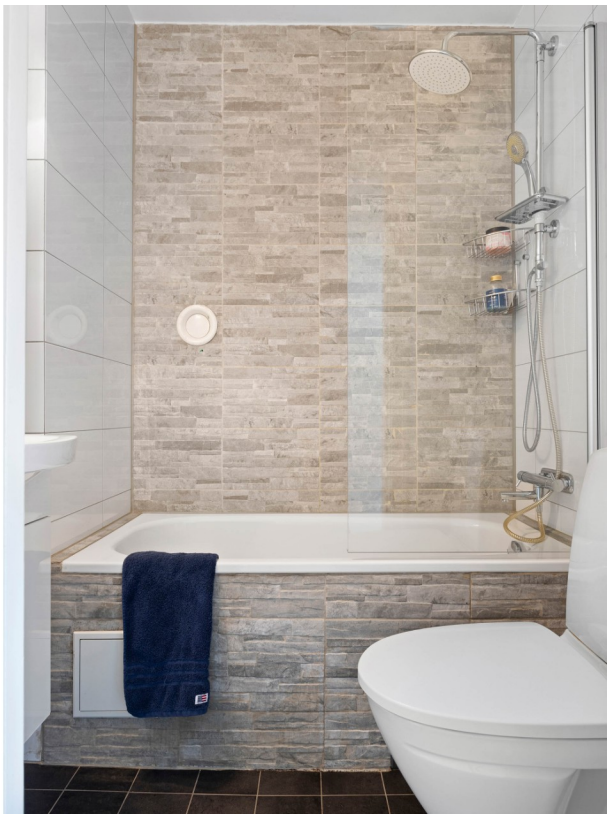

Shetland














bathco

RUMSBESKRIVNING

HALL
Ljus och stilren hall med direkt anknytning till en praktisk wc. I hallens förlängning finns platsbyggda garderober ger gott om förvaringsmöjligheter. En elegant entré som sätter tonen för resten av bostaden.

TOALETT/ WC
Direkt i anknytning till hallen hittar du denna praktiska Wc/ gästtoalett. Här finns toalett, tvätt och torktumlare samt handfat med spegel ovan.

VARDAGSRUM
Rymligt vardagsrum med härligt ljusinsläpp från stort fönsterparti. Här finns gott om plats för soffgrupp och tillhörande soffbord.
Fiskbensparkett och ljusa väggar.

SOVRUM 4
Rymligt sovrum med god plats för säng och tillhörande möblemang. Parkettgolv och ljusa väggar.

BALKONG
Härlig balkong med plats för kafémöbler.

MATPLATS
Ljus och inbjudande matplats med generösa ytor för både vardag och fest. Stora fönsterpartier ger ett härligt ljusinsläpp och skapar en luftig känsla. Plats för ett större matbord i öppen, social planlösning mot vardagsrummet.

KÖK
Stilrent och välplanerat kök med generösa arbetsytor och god förvaring bakom vita, släta skåpluckor med rostfria beslag. Den mörka bänkskivan skapar en elegant kontrast mot de ljusa snickerierna och kompletteras av matchande mörk vägg ovan arbetsytorna för ett modernt och sobert uttryck.
Köket är utrustat med rostfria vitvaror bestående av integrerad ugn, inbyggd mikro, diskmaskin, fullstor kyl/frys samt vinkyl. Cylindrisk fläkt i rostfritt stål ger köket en stilren och exklusiv karaktär. Praktisk diskho med hög blandare och gott om avställningsytor.
Den öppna planlösningen mot matplatsen skapar en social och inbjudande atmosfär med fint ljusinsläpp och plats för större matgrupp.

SOVRUM 1
Rymligt sovrum med god plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Parkettgolv och ljusa väggar. Fönster mot gatan.

SOVRUM 2
Väl tilltaget sovrum med plats för säng och tillhörande möblemang. Parkettgolv och ljusa väggar. Passar perfekt som gästrum eller barnrum. Fönster mot gatan.

SOVRUM 3
Sovrum med god plats för säng och skrivbord. I hallen utanför sovrummet finns även garderober för goda förvaringsmöjligheter. Parkettgolv och ljusa väggar. Fönster mot gatan.

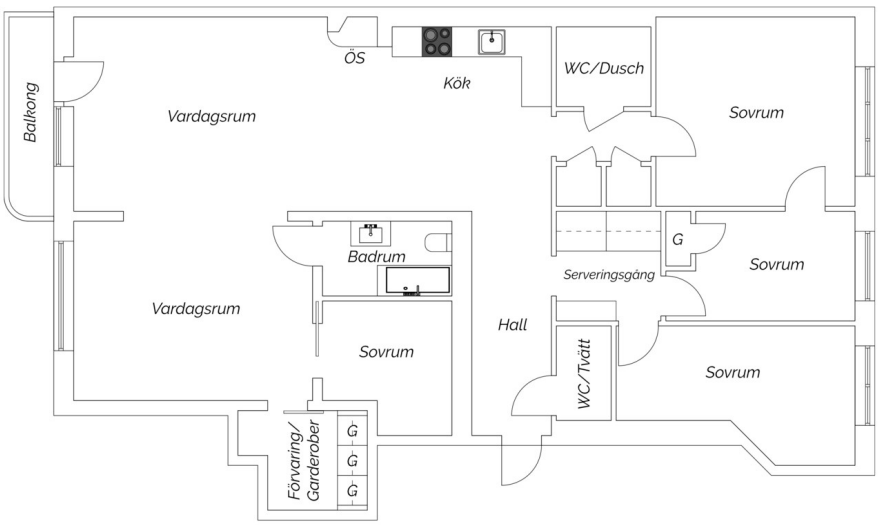
BADRUM 1
Detta stilfulla badrum är helkaklad och erbjuder ett badkar, toalett, handfat med förvaring under och spegel med belysning ovan.

BADRUM 2
Bostadens andra badrum har även det badkar. Här finns även en glasdörr. Helkaklad och erbjuder även toalett, handfat med spegelskåp ovan och förvaringslådor under.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Paraden 4
BYGGÅR:	1932
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger föreningen marken eller är det en tomträtt: äger.
UPPVÄRMNING:	Bergvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	24
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-05-31
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	79 (kW/h/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Paraden nr 4 äger fastigheten sedan 1979. Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Skuldsättning pr/ kvm är: 1812 kr (enligt årsredovisningen 2024). De gemensamma utrymmena erbjuder det lilla extra: här finns en bastu och gemensamhetslokal som också fungerar som hobbyrum. Den gemensamma gården skapar dessutom en grön och rofylld oas mitt i stadens puls. Det finns även ett cykelrum och gemensam tvättstuga, mangelrum och torkrum belägen på fastighetens källarplan. Även en historisk sol- och piskbalkong finns här, för tvätthantering.
RENOVERINGAR:	1994 Badrummsstambyte 1999 Renovering av fasad 2004 Omläggning av tak 2006 Klimatstyrd värmereglering 2007 Tak-, stuprörs- och entrévärme 2011 Installation av bergvärme 2012 Avloppsstambytte i bottenplattan 2019 Renovering av hisskorg 2022-2023 Byte av köks- och WC-stammar 2023 – Kompressor i bergvärmesystem bytt 2024 – Sotning genomförd 2025 – Bastuaggregat installerat 2025 – Entré och trapphus målade 2025 – Matta i entré bytt 2025 – Balkonger undersökta (åtgärd planerad) För övrigt hänvisas till underhållsplanen på föreningens hemsida, som senast uppdaterades i mars 2024.
PARKERING:	I området råder boendeparkering.
TV OCH BREDBAND:	Tele2 - Telenor/Ownit Tv/bredband ingår i avgiften. Inget tillkommande.

PLANRITNING



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.

Norr mälarstrand 34 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se