

HAMMARBY SJÖSTAD

REDARGATAN 7



Erik Olsson



HAMMARBY SJÖSTAD

Ljus och välplanerad etta med fransk balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Rikligt ljusinsläpp
Fullutrustat kök
Goda förvaringsmöjlighet
Helkaklat badrum med golvvärme

VÄLKOMMEN TILL REDARGATAN 7

Välldisponerad och ljus lägenhet med genomgående hög standard och smakfulla materialval - perfekt för dig som söker ditt första boende eller en övernattningslägenhet. Här bor du med ett högt läge i en modern fastighet, med fransk balkong och ett fritt läge mot lugn gata. Den smart planerade bostaden erbjuder en social och öppen planlösning mellan kök och vardagsrum, där det stilrena köket har bra maskinell standard och goda förvaringsmöjligheter. Planlösningen gör det möjligt att inreda med både en stor säng, soffa och annat önskvärt möblemang utan att kompromissa med rymd och funktion. Vidare finns ett stort, helkaklat badrum med värmeslingor samt gott om förvaring genom inbyggda garderober. Lägenheten har ekparkett och ljusa ytskikt som skapar en harmonisk atmosfär. Föreningen är välskött med mycket låg belåning och erbjuder solceller, gästlägenheter och andra gemensamma faciliteter. Här bor du med närhet till tvärbana och framtida tunnelbana, ett rikt utbud av restauranger och caféer samt gångavstånd till Södermalm. Området bjuder även på vackra promenadstråk, vatten och grönska.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Theo Karantonio

076-607 81 44
theo.karantonio@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Redargatan 7, 12061 Stockholm
STORLEK:	28 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
ACCEPTERAT PRIS:	2 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	1 782 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bredband och TV. Elen är gemensamt upphandlad för att få lägsta möjliga pris och direktavläses. Förbrukningen redovisas och faktureras på månadsavin.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 360 kr/år (el: 4 560 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Driftkostnaden är beräknad enligt schablon för en persons hushålls och är ej ytterligare kontrollerad. Kostnaderna för ny ägare/boende kan antingen vara högre eller lägre än angivet belopp.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	066
LÄGENHETSNR SKV:	1301
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,50406 %, andel av årsavgift 0,50493 %
BOSTADENS INDIREKTA	0 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 2025-09-03. 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 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Redaren i Stockholm
NUVARANDE ÄGARE:	Sebastian Ahlström





HALL

Via en säkerhetsdörr når man hallen med ekparkett som flyter skarvlöst in till allrum och kök. Väggar målade i en ljusblå nyans. Goda förvaringsmöjligheter i form av fyra garderober samt avhängningsmöjlighet på hatthylla.

BADRUN

Badrum med mörkt klinkergolv (elburen golvvärme) och kaklade väggar i vitt. Duschhörna bakom glasdörrar, wc, handdukstork, vägghängt badrumsskåp, handfat och spegelskåp med belysning.

ALLRUM

Allrum med ekparketten som följer från hallen och väggar målade i en ljusgrå ton. Plats för stor säng och soffa om så önskas. Stora fönsterpartier och fransk balkong som släpper rikligt med ljus. Köksdel med vita skåpsluckor samt en bardisk som ger extra avlastnings- och förvaringsmöjligheter. Köket är utrustat med ugn med spishäll, fläkt, mikro, diskmaskin samt kyl/frys.



FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Redaren i Stockholm
BYGGÅR:	2009
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	104
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 058 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 882 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-10-04
ENERGIKLASS:	C
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen bildades den 8 november 2005 och registrerades den 21 december 2005. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 17 april 2008. Slutbesiktning av fastigheten våren 2009. Föreningen innehar tomträtt fastigheten Redaren 1 i Hammarby Sjöstad i Stockholms kommun. På fastigheten finns två sammanbyggda flerbostadshus med gatuadresser Redargatan 3-11. Det finns totalt 104 lägenheter i föreningen om totalt 5791kvm. HSB förvaltar föreningen och medlemskap i HSB Stockholm krävs. Kostnad för detta är angivet på HSB's hemsida. https://www.hsb.se/bli-medlem/ I fastigheten finns garage, två gemensamma lägenheter som kan hyras som övernattningslägenheter, två tvättstugor, ett cykelrum mot gården samt låst cykelförvaring i garaget, barnvagnsrum och miljörum. Föreningen äger två fullt utrustade lägenheter bestående av ett rum med kokvrå och dusch, belägna i gatuplanet. Den ena lägenheten är främst inredd som gästlägenhet, den andra främst som mötesrum/festlokal. Lägenheterna hyrs ut för 350 respektive 250 kronor per dygn. Båda lägenheterna har wifi .
RENOVERINGAR:	2023: Stamspolning. 2022: Installation av ny digitalt låssystem i fastighetens portar och allmänna utrymmen. 2017: Installation av ett system med frånluftsåtervinning för att minska energiförbrukningen. 2020: En solcellsanläggning på taket installerades 2020 och togs i bruk 2021. Anläggningen täcker en stor del av elförbrukningen för fastighetens gemensamma utrymmen och anläggningar. Kommande underhåll: 2024: Strykning träpaneler. 2026: Stamspolning. Då huset färdigställdes 2009 finns inga större reparationer eller ombyggnader planerade i dagsläget, bara löpande underhåll.

PARKERING:

I garaget finns 39 bilplatser, fyra motorcykelplatser samt fri, låst förvaring för cyklar. Tolv av bilplatserna är försedda med laddstationer för elbilsladdning.

Priser för boende i föreningen:

Garageplats: 1 500 kr/mån.

MC-plats: 375 kr/mån.

Garageplats med elbilsladdning: För tillgång till garageplats med elladdning krävs att du kan påvisa att du äger en bil med elladdning. Förbrukningen mäts och debiteras individuellt. Vid nytecknande av elladdning tas en administrativ avgift ut, 455 kr/mån.

För mer information se föreningens hemsida:

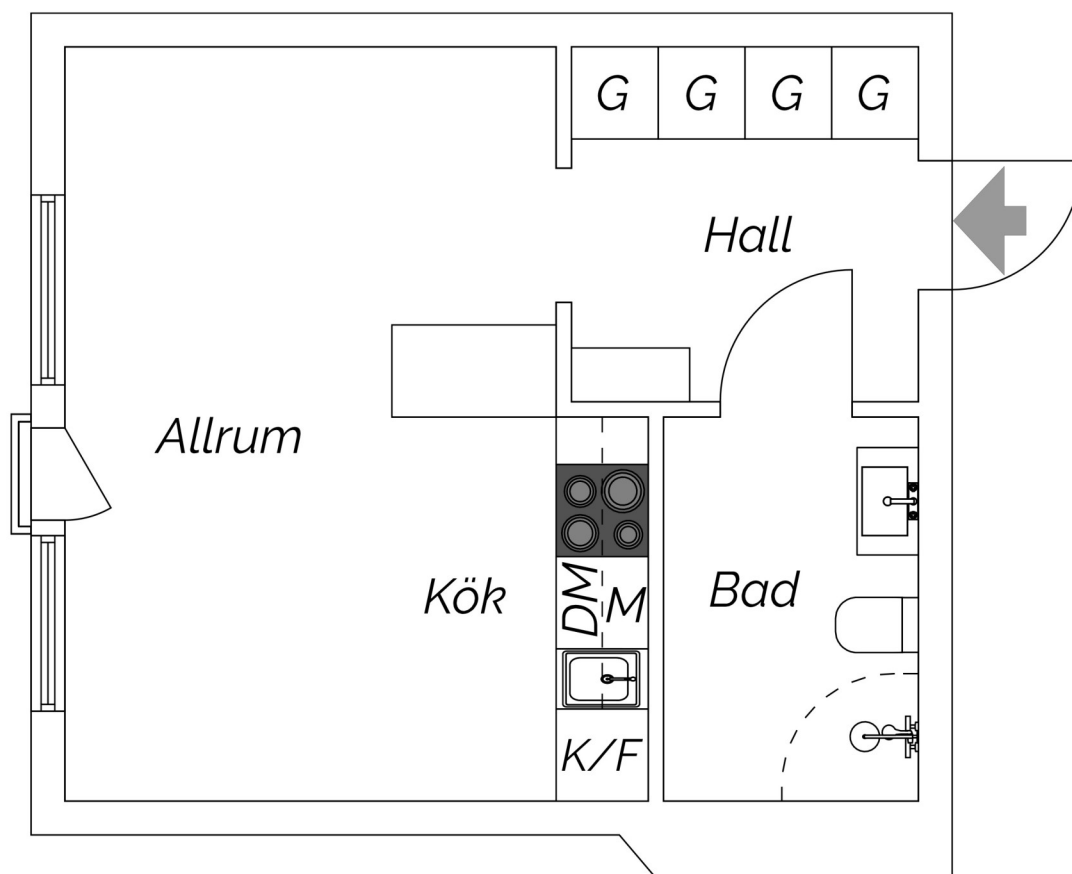
<https://www.hsb.se/stockholm/brf/redaren/medlemsinformation/bra-att-veta/garageplats/>

TV OCH BREDBAND:

Föreningen har gruppavtal hos Telenor avseende bredband 500/500 Mbit/s och IP-telefoni vilket ingår i månadsavgiften. Respektive bostadsrättsägare kan komplettera genom att teckna ett eget avtal med Telenor. Samtals-kostnad IP telefoni faktureras abonnent. Kabel-tv tillhandahålls av Tele2 (16 kanaler ingår i paketet) vilket ingår i månadsavgiften. Respektive bostadsrättsägare kan komplettera paketet mot extra kostnad.



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Anlita en lokal
expert när du
ska sälja din
bostad

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 skalendig. 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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 frågar 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 mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Smedjegatan 6 13154 Nacka 077 155 10 00 mail@erikolsson.se