SVEAVÄGEN 95

VASASTAN



Erik Olsson


Acne Studios

VASASTAN

Smakfullt renoverad lägenhet med uteplats nära Odenplan!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stilrent kök med generös köksö
Uteplats mot lugn & skyddad innergård
Ombonad & rofyllt placerad sovrumsdel
Öppna & sociala ytor mellan kök & vardagsrum

VÄLKOMMEN TILL SVEAVÄGEN 95

Några hundra meter från pulsen vid Odenplan, skyddad mellan två rofyllda innergårdar, finner ni denna smakfullt renoverade lägenhet där stilrena materialval möter en genomtänkt planlösning. Här erbjuds ett
hem med öppna och sociala ytor mellan kök och vardagsrum, en ombonad sovrumsdel samt en trivsam uteplats mot den lugna gården. Ett perfekt boende för dig som vill kombinera stadsliv med ett tyst och harmoniskt läge.
Redan när ni kliver in möts ni av en inbjudande atmosfär och en planlösning där varje kvadratmeter tagits tillvara på bästa sätt. Köket är smakfullt utformat med stilrena materialval och en generös köksö som naturligt blir hemmets samlingspunkt, perfekt för både vardagsmiddagar och trevliga kvällar med vänner. Köket ligger i öppen anslutning till vardagsrummet vilket skapar en luftig och social yta med gott om plats för både soffgrupp och matplats. Härifrån nås även bostadens lilla uteplats mot den lugna innergården, en härlig plats att njuta av en kopp kaffe eller en stund i solen.
Sovrumsdelen är rofyllt placerad och skapar en avskild och ombonad känsla.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Julius Sonerud

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Sveavägen 95, 113 50 Stockholm
STORLEK:	34,5 kvm (säljarens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	1 994 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 400 kr/år (el: 2 400 kr/år, försäkring: 3 000 kr/år) I angiven driftskostnad för en persons hushåll, ingår hushållsel 2 400 kr/år och försäkring 3000 kr/år. Samtliga uppgifter är beräknade enligt schablon. Kostnaderna kan både vara högre och lägre för nya ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	44
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,3818 %, andel av årsavgift 0,3991 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	83 158 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-03-03. 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:	1 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s brf Nejlikan 31 & 33
NUVARANDE ÄGARE:	Kevin Kuusela








BYENO




BYENO
QUIET
CONFIDENCE


QUIET
CONFIDENCE




icons
KINFOLK









RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med avhägningsmöjligheter för ytterkläder och skor.

VARDAGSRUM
Ljust och luftigt vardagsrum med fint ljusinsläpp från stort spröjsat fönster. Här finns plats för soffa, soffbord, mediamöbel samt matbord för fyra personer eller fler.

KÖK
Stilrent kök med god förvaring bakom vita fronter, bänkskiva i trä samt stänkskydd i vitt kakel. Maskinell utrustning såsom spis och ugn på köksö, fläkt samt integrerad kyl/frys och diskmaskin. Köket ligger i öppen social planlösning mot vardagsrummet.

SOVRUM
Mysigt sovrum med mörka väggar och praktisk klädkammare med utmärkt förvaring. Här finns plats för en säng.

BADRUM
Helkaklat badrum med vitt kakel på väggarna samt grått klinkergolv. Utrustat med vägghängd WC, handfat med kommod och spegel ovan samt dusch med infällbara glasväggar.

FÖRRÅD
Säljaren disponerar f.n. ett källarförråd.

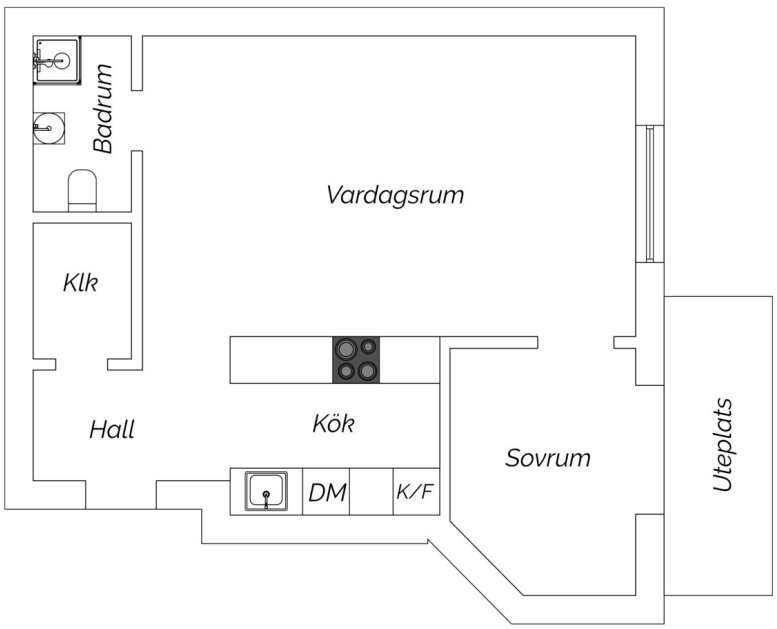
ÖVRIGT
Enligt föreningen är lägenheten 1 rok. Säljaren disponerar lägenheten som 2 rok.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s brf Nejlikan 31 & 33
BYGGÅR:	1926
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och bergvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	169
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-04-08
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	166 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Nejlikan 31 & 33 förvärvade fastigheten 1926. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör Sveavägen 87, 89, 93, 95, 97, 99 samt Frejgatan 51 och 53. FÖRENINGENS EKONOMI Beslut om eventuell förändring av avgiften tas i november varje år. Styrelsen har beslutade om höjning med 5% per januari 2026. GEMENSAMMA UTRYMMEN Tillgång till föreningens entré Frejgatan 53 ger access utan trappsteg ända till hissen på bakgården och är din närmaste entré från Odenplan. Cyklar kan placeras på gården framför huset. I föreningen finns tre tvättstugor som är tillgängliga för de boende. Föreningen erbjuder även ett övernattningsrum som kan bokas för gäster. De boende har tillgång till trevliga innergårdar som skapar en lugn och avskild miljö mitt i staden.
RENOVERINGAR:	Tidigt 1980-tal: Stambyte. 1991: Renovering av tak, fasad, trapphus, tvättstugor, 3-fasel till alla lägenheter samt installation av hissar i samtliga trapphus. 2011: Totalrenovering av samtliga tvättstugor, såväl ytskikt som maskiner. 2014: Byte till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter samt renovering och ommålning av samtliga trapphus. 2015 och 2016: Åtgärder för att förbättra ventilationen. 2016: Renovering av källare och källarförråden tillhörande Frejgatan 51 och 53. 2018: Borrning för och installation för bergvärme (togs i bruk under 2019). 2020: Gruppanslutning för bredband med Bahnhof. 2021: Modernisering av samtliga hissar i föreningen samt filmning av alla avloppsstammar. 2022: OVK-besiktning 2022: Spolning av avloppsstammar

	2023-2024: Byte av horisontella avloppsstammar 2025: Relining av ingjutna horisontella avloppsstammar, Byte av tvättmaskiner 2025: Besiktning av plåttak Planerade renoveringar/underhåll: 2024->: Byte av tvättmaskiner och torkskåp (sker löpande vid behov) 2026: Tryckstegringspump 2028: Tvätt av putsfasad och byte av stuprör 2031: Renovering av tvättstugor, soprum samt byte av återvinningskärl. 2032: Renovering av fönster 2032: Komplett stambyte (vertikalt). Samt målning av balkongräcken och undersidan av balkongplatta Info från föreningens hemsida, uppdaterat November 2025.
PARKERING:	Föreningen har ett garage med 20 platser för personbil 1.433 kr/månad, 2 MC platser 551kr/månad (31 medlemmar står i kö för garageplats per 2025-11-15). För mer information se: www.stockholm.se.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till Tv via Tele2 och bredband via Bahnhof.

PLANRITNING



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



KÄLLA UC BOSTAD

Bevisat bäst betalt *18 år i rad*

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år 18 år i rad. Och det som ligger bakom den fina traditionen är Erik Olsson-metoden – vårt arbetssätt som är noggrant genomarbetat för att få fler att vilja köpa din bostad. Undersökningsresultaten från UC Bostad är bevis på att metoden fungerar väldigt bra. 2025 fick de som sålde sin bostad med oss, 6,2% mer betalt än om de sålt med en genomsnittsmäklare.

Vill du också sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.

0771-551 000

erikolsson.se/bast-betalt

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 11346 Stockholm mail@erikolsson.se