

KATARINA BANGATA 49

SÖDERMALM



Erik Olsson



SÖDERMALM

Möjlig trea på populär adress

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Vackra fönster
Högt i tak
Balkong
Bevarade originaldetaljer

VÄLKOMMEN TILL KATARINA BANGATA 49

Välkommen till Katarina Bangata 49 och denna mysiga bostad på tredje våningen. Med ett bra läge på Södermalm har du närhet till nöjen, goda kommunikationer och grönområden. Här bor du mitt i Södermalms Mat-Mecka med flertalet välrenommerade restauranger och vinbarer runt hörnet. Bostaden är väldisponerad med kök och sovrum med balkong mot den lugna innergården samt ett rymligt vardagsrum med fri utsikt. Tidstypiska detaljer och bra planlösning ger goda förutsättningar även för den som önskar sätta sin egen prägel på bostaden.

Katarina Bangata 49 ligger i hjärtat av Södermalm, ett av Stockholms mest levande och eftertraktade områden. Här möts charmiga kullerstensgator, historisk arkitektur och ett pulserande stadsliv med små butiker, mysiga caféer och populära restauranger. Området präglas av en avslappnad men kreativ atmosfär, där grönskande parker Lilla Blecktornsplanen, Nytorget och Vita Bergen finns på bekvämt gångavstånd.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Louise Chruzander

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Katarina Bangata 49, 11639 STOCKHOLM
STORLEK:	71 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	7 200 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 095 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och TV via Tele2 (basutbud) samt bredband via Stockholms Stadsnät. Det tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 66 kr/månad för balkongavgift.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 360 kr/år (el: 4 560 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0122
LÄGENHETSNR SKV:	1302
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,90483 %, andel av årsavgift 4,89897 %
BOSTADENS INDIREKTA	321 439 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 2025-09-30. 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:	3 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	BRF Rovän 3
NUVARANDE ÄGARE:	Johanna Bergenstråhle
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



















HALL

Välkomnande hall med mycket goda avhängningsmöjligheter på platsbyggd hatthylla. Hallen ger även utrymme för önskat hallmöblemang. Fiskbensmönstrat parkettgolv och målade väggar.

VARDAGSRUM

Socialt vardagsrum med ett underbart ljusflöde från fönster. En perfekt plats att kunna samlas vid sociala sammankomster. Här finns plats för soffmöblemang, soffbord, mediamöbel och annat önskat möblemang. Fiskbensmönstrat parkettgolv och målade väggar.

KÖK

Trivsamt och charmigt kök med en stor lustig yta. Här finns gott om plats för den kreative kocken som gärna bjuder in till middagar. Köket är inrett i ljusa skåpluckor med kakel ovanför arbetsbänk. Den maskinella utrustningen består av spishäll, ugn, integrerad diskmaskin samt separat kyl och frys med vatten- och isdispenser. Plats för matbord om cirka 6-8 personer. Fiskbensmönstrat parkettgolv och målade väggar.

SOVRUM

Rymligt sovrum med utgång till bostadens balkong. Rummet har gott om plats för dubbelsäng, söffbord och förvaring. Fiskbensmönstrat parkettgolv och målade väggar.

BALKONG

Från sovrummet via vackra dubbeldörrar nås bostadens charmiga balkong. En plats att kunna njuta av solens varma strålar. Plats för möblemang och växter.

BADRUM

Mörkt klinkergolv och vita kaklade väggar. Inrett med wc, handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork, fristående badkar och tvättmaskin.

FÖRENING:	BRF Rován 3
BYGGÅR:	1929
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen har ett avtal med Stockholms Kommun Exploateringskontoret gällande tomträtten som gäller fram till 2035-12-31.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	24
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-02-27
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	168 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Rován 3 är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 23 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt samt 3 lokaler varav en upplåts med bostadsrätt. Fastigheten byggdes 1929. Föreningen bildades 2007 och fastigheten förvärvades 2009. Marken innehas med tomträtt. En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 208 kr som betalas av köparen. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om ca 483 kr/pant. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2022. Föreningen har en fin innergård med utemöbler och grillmöjligheter. Tvättstuga finns i föreningen. Gemensamma städdagar förekommer två gånger per år. RENOVERINGAR: 2022 Injustering av radiatorer i fastigheten. Nödljusarmatur i källare och garage. Balkonger uppförs mot innergården och det arbetet kommer att slutföras under november. Därefter ska balkongerna slutbesiktigas. 2021 Bygglov och startbesked beviljades för balkonger mot innergården. Förlängt avtal med Stockholms Stadsnät med 5 år, ny hastighet på nätet till 1000/1000 Mbit/s. Ny fjärrvärmecentral samt avgasare (för att ta bort syret i vattnet till radiatorerna). 2020 Energideklaration utfördes. Barnvagnsförråd byggdes på innergården. Underhållsmålning av entrédörr och fönsterpartierna mot Katarina Bangata.

Målning fönster föreningslokal och tvättstugan.

Entrédörren förstärktes med ett brytbleck.

Hissen installerades med rullställ.

2019

Radonmätning utfördes utan anmärkning.

Svängdörrarna i entrén renoverades med nya mässingsknoppar.

2018

Fasaden mot innergården renoverades.

Vådringsbalkonger har renoverats och vissa stuprör har bytts ut.

2017

Ny mangel till tvättstugan.

Besiktning av gasledningar i fastigheten.

OVK har genomförts och är godkänd.

2016

Hissen byggdes om till EU standard samt ny hisskorg installerades.

Hissen förlängdes till källaren och upp till plan 6 (före detta vinden).

Inflyttning 1 juni i lägenheterna på plan 6.

Belysningen i trapphuset byttes till LED-lampor.

Garaget återgick i föreningens regi.

Garaget har fått nytt ytskikt och LED-belysning.

Ventilationen byttes till FTX med återvinning.

2015

Källaren inreddes med Troax burar när vindsförråden flyttades till källarplan.

Tvättstugan flyttades från plan 5 ½ tr till markplan.

Byte av entrédörr till fastigheten och nya fönster/dörrpartier till lokalerna.

Indragning av 3-fas till samtliga lägenheter.

Säkerhetsdörrar till lägenheter där det saknades.

2013

Renovering av fasaden mot Katarina Bangata.

Renovering av innergården.

Cykelgarage byggdes i samband med renoveringen av innergården.

2011

Fönsterrenovering samt montering av ventiler i fönsterbågarna.

2010

Stambyte i kök och badrum.

Expansionskärl byttes för värmen.

Samtliga lägenheter fick nya elledningar.

Tvättstugan renoverades och byte av tvättmaskin och torkskåp.

Planerat underhåll:

2023

PARKERING:

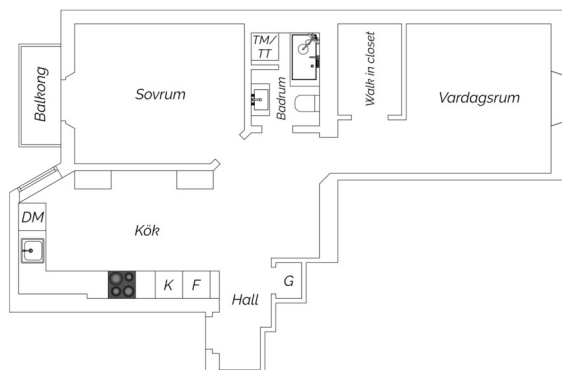
Underhållsmålning av fönster mot Katarina Bangata plan 6.
Föreningen disponerar ett garage med 8 platser som nås med hiss.

TV OCH BREDBAND:

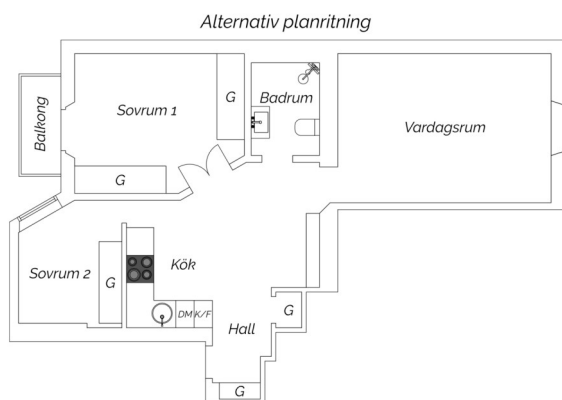
Föreningen är ansluten till kabel-TV via ComHem (grundutbud ingår i avgiften) och bredband via Stockholms Stadsnät (1000/1000 Mbit/s) som också ingår i avgiften.



PLANRITNING



PLANRITNING



Detta  r ett förslag på en alternativ planlösning för att  sk digg ra bostadens möjligheter.
Ansvaret m llare och säljare kan inte garantera att förslaget är genomförbar 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 FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 (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.

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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 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.

Erik Olsson

Sveavägen 147 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se