VASASTAN

DÖBELNSGATAN 67B





VASASTAN

Nyrenoverad, optimalt planerad 2:a med social planlösning!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Nyrenoverad
Optimalt planerad
Social planlösning
Djupa fönsternicsher

VÄLKOMMEN TILL DÖBELNSGATAN 67B

Varmt välkommen till denna stilfullt renoverade och optimalt planerade tvårummare, där moderna materialval möter en genomtänkt planlösning. Här erbjuds en social och öppen planlösning mellan kök och vardagsrum, vilket skapar en naturlig plats för både umgänge och avkoppling. Bostaden präglas av fina detaljer som djupa fönsternischer och ett härligt ljusinsläpp från fönster i två väderstreck. Den nyrenoverade interiören ger hemmet en modern och ombonad känsla, samtidigt som den välplanerade dispositionen gör det enkelt att trivas och få ut det mesta av varje kvadratmeter. På en av Vasastans mest eftersökta adresser finner ni denna trevliga sekelskifteslägenhet. Här bor du nära city med all tänkbar service runt knuten, men med ett tyst och lugnt läge och ett stenkast ifrån Vanadislundens och Observatorielundens grönska. Odenplans och Rådmansgatans tunnelbanestationer inom ett par minuters gångavstånd. Odengatans goda kommunikationsmöjligheter och mysiga restauranger för alla smaker i absolut närhet!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Niklas Wellmér

070-355 19 00
niklas.wellmer@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Döbelnsgatan 67B, 113 52 Stockholm
STORLEK:	35,6 kvm (föreningens information) 1 Rok enligt föreningens register
ANTAL RUM:	2 rum och kök 1 Rok enligt föreningens register
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	1 496 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV basutbud.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 500 kr/år (el: 2 500 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) Driftkostnaden är från schablon. Kostnaden kan bli högre/lägre för ny ägare.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0135
LÄGENHETSNR SKV:	1301
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,91847 %, andel av årsavgift 1,91847 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	362 034 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. 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 Stolmakaren 12










Marshall















RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med gott om förvaring i flera garderober. Fiskbensparkett och målade väggar i en ljus stilen kulör.

SOVRUM
Ljus fiskbensparkett och målade väggar i en behaglig beige kulör skapar en varm och harmonisk känsla. Den generösa takhöjden ger rummet en härlig rymd och här finns plats för en dubbelsäng. Ett stort fönster med djup fönsternisch bidrar med fint ljusinsläpp. Rummet avskärmas stilfullt med skjutdörrar i industriell stil med räfflat glas.

KÖK
Välplanerat kök där varje kvadratmeter utnyttjas på bästa sätt. Den luftiga känslan skapas bland annat genom de öppna väggarna utan överskåp, vilket tillsammans med de beigea luckorna och svarta handtagen ger ett modernt uttryck. Den ljusa bänkskivan löper vidare en bit upp på väggen som ett praktiskt och enhetligt stänkskydd. Trots det nätta formatet finns här allt som behövs för en smidig vardag, häll med integrerad fläkt, integrerad diskmaskin, kyl/frys samt kombiugn. Ett kök som kombinerar funktion, genomtänkta materialval och en luftig känsla.

VARDAGSRUM
Tillsammans med köket skapas ett socialt och trivsamt rum med plats för både soffgrupp och matbord. Den generösa takhöjden tillsammans med ljusa väggar och klassisk fiskbensparkett förstärker den luftiga och harmoniska känslan. Det stora fönstret med en vacker, djup fönsternisch ger ett fint ljusinsläpp.

BADRUM
Grått klinkergolv och kakel i en rosa kulör. Utrustat med dusch, WC och handfat med spegelskåp ovan.

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar f.n. ett vindsförråd.

FÖRENING OCH HUS

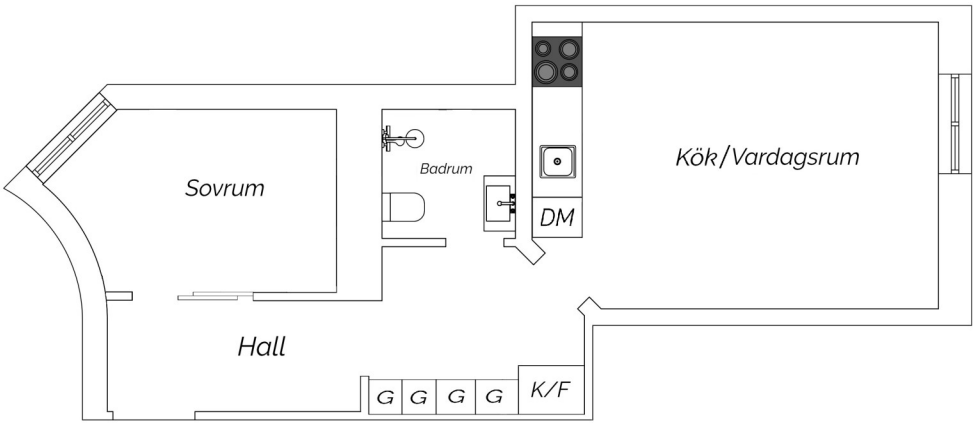
FÖRENING:	Brf Stolmakaren 12
BYGGÅR:	1888
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja fastigheten innehas med äganderätt.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	34
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-11-03
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	152 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Bostadsrättsföreningen Stolmakaren 12 är en äkta bostadsrättsförening som registrerades 1982 och förvärvade fastigheten Stolmakaren 12 samma år. Föreningens adress är Döbelnsgatan 67 B och Markvardsgatan 9. Föreningen upplåter 34 bostäder med bostadsrätt. Vidare upplåter föreningen 3 hyreslokaler i gatuplan. Ekonomi: Föreningen har inga beslutade avgiftsförändringar i dagsläget. (Avstämt med styrelsen 2026-09-05). GEMENSAMHETSUTRYMMEN I gatuplan, med access via trapphuset finns cykelrum. På gården kan cyklar placeras i cykelställ. I gatuplan med access från trapphuset finns även tvättstuga med två tvättmaskiner, en torktumlare och torkrum (tvättstugan kan bokas över internet.) Med entré från gatan finns även återvinningscentral med soprum. Föreningen disponerar även en mycket fin takterrass med utsikt mot syd och Stockholms centrala delar (Kungstornen, Stadshuset mm). Föreningen har också en trevlig gård med plats för grill och umgänge.
RENOVERINGAR:	Husen är ursprungligen uppförda 1888 och har genomgått två större ombyggnader. 1937-41 byggdes ytterligare en våning. 1984-86 renoverade föreningen båda husen med byte av vatten- och avloppsstammar, elstamledningar samt en allmän renovering av samtliga lägenheter. I och med renoveringen flyttades även tvättstugan från översta våningen till en mer praktisk plats på bottenvåningen. Den gamla piskbalkongen gjordes samtidigt om till en uteplats med utsikt över Vasastans takåsar. År 2004 lät föreningen bygga om den s.k föreningslokalen belägen högst upp på Markvardsgatan till en etagelägenhet. Taket höjdes för att rymma ytterligare en våning. Föreningen fick därigenom sin 34:e lägenhet. En tredje större renovering och ombyggnad startade 2013 och pågick i tre år. Den omfattade bl a ombyggnad av källarutrymme

till ett modernt och trevligt showroom och kontorslokal för kommersiellt bruk.
1985 Stambyte
1985 Elstammar
2013 Tvättstuga
2014 Fasad och fönster
2014 Soprum
2014 Säkerhetsdörrar (gemensam privat upphandling slutförd)
2014 Gården
2014 Hissar
2015 Källarlokal
2016 Brandlarm
2016 Trapphus
2016 Fiberanslutning
2016 Ny port, Döbelnsgatan
2016 Ventilation dokumenterad
2017 OVK genomförd i samtliga lägenheter
2020 Yttertak ommålade samt taksäkerhetsinstallationer
2024 Balkonger, franska balkonger samt uteplats'
2024 OVK
2024 En tvättmaskin utbytt
2025 Mindre reparation av taket
2025 En ny effektivare avisningsanläggning inkl styrsystem och värmekablar (aktiverats i balansräkningen) installerats på taket för att hålla taket rent från snö och is.
2025 I undercentralen har en ny VS-pump (aktiverats i balansräkningen) installerats för att effektivisera värmedistributionen till radiatorer
2025 Hos Sleepo har köket renoverats, till vilket föreningen bidragit. Även rör och värme hos Sleepo har åtgärdats, bl a efter en mindre vattenläcka. Även ytterdörrar och lås har förbättrats/ reparerats
2026 VVC-pumpen i undercentralen har bytts ut i syfte att snabbare distribuera varmvatten till kranar.
Planerade renoveringar:
Föreningen har inga beslut om större renoveringar kommande år. (Avstämt med styrelsen 2026-09-05).
Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2035.

PARKERING: Parkering: I området råder boendeparkering. För mer information se: www.stockholm.se

TV OCH BREDBAND: Föreningen har via Ownit fiberanslutning för TV samt bredband med 700-1000/700-1000 Mbit/s

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.

Erik Olsson

Odengatan 22 11356 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se