DÖBELNSGATAN 77

VASASTAN



Erik Olsson



VASASTAN

Drömtvåa på Döbelnsgatan - sekelskiftescharm, stora fönster & låg avgift!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Sekelskiftescharm
Låg avgift & lågt belånad förening
Stora fönster med djupa fönsternischer

VÄLKOMMEN TILL DÖBELNSGATAN 77

På attraktiva Döbelnsgatan 77 väntar denna stilfulla tvåa om 39 kvadratmeter med en öppen och social planlösning mellan kök och vardagsrum. Den generösa takhöjden tillsammans med stora fönster skapar en härlig rymd och ett fint ljusflöde genom bostaden. Här bor ni i en mycket eftertraktad bostadsrättsförening med stark ekonomi och välskött fastighet. Föreningen har dessutom låga avgifter och mycket låg belåning. De goda intäkterna från uthyrda lokaler bidrar ytterligare till föreningens stabila ekonomi. Hallen välkomnar er in i bostaden och erbjuder goda avhängningsmöjligheter för ytterkläder och skor, kompletterat med en garderob som ger extra förvaring. Härifrån leds ni vidare in i hemmets öppna och sociala ytor där kök och vardagsrum samspelar på ett naturligt sätt. Köket är modernt utformat med god förvaring bakom mörka fronter och en elegant bänkskiva i sten som även fortsätter upp som stänkskydd.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Julius Sonerud

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Döbelnsgatan 77, 113 52 STOCKHOLM
STORLEK:	39 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	921 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, fiber och grundutbud av TV-kanaler.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 500 kr/år (el: 4 000 kr/år, försäkring: 3 500 kr/år) I angiven driftskostnad för två personer ingår hushållsel ca 4000 kr/år samt hemförsäkring ca 3500 kr/år. Driftskostnaden är beräknad enligt säljaren uppgifter och kan variera efter faktisk förbrukning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	34
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,5353 %, andel av årsavgift 1,7224 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	141 958 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 2026-03-17. 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 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Trädgårdsmästaren 5
NUVARANDE ÄGARE:	David Alvarez Prieto












MADRID CHIC






HOOVER







RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med goda avhängningsmöjligheter för ytterkläder och skor samt en garderob för extra förvaring.

KÖK
Modernt kök med god förvaring bakom mörka fronter och bänkskiva samt stänkskydd i sten. Maskinell utrustning såsom induktionshäll, ugn, inbyggd mikro samt integrerad diskmaskin och kyl/frys. Här finns plats för ett matbord för 4-6 personer och ligger i öppen social planlösning mot vardagsrummet.

VARDAGSRUM
Underbart vardagsrum med ljusa väggar, fiskbensparkett samt fantastiskt ljusflöde genom två stora fönster med djupa fönsternischer. Rummet är väldisponerat och här finns plats för soffa, soffbord, mediamöbel samt annat valfritt möblemang.

SOVRUM
Rogivande sovrum med ljusa väggar och fint ljusinsläpp från ett stort fönster. Rummet nås via vackra pardörrar och rymmer enkelt en dubbelsäng med tillhörande sängbord samt ytterligare möblemang efter behov. Längs väggen finns en platsbyggd garderob som erbjuder bra förvaring.

BADRUM
Helkaklat badrum med ljust kakel på väggarna samt klinkergolv. Utrustat med WC, handfat med kommod och belyst spegelskåp ovan, tvättmaskin samt dusch med infällbara glasväggar.

FÖRRÅD
Säljaren disponerar f.n. ett källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Trädgårdsmästaren 5
BYGGÅR:	1912
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	34
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-04-29
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	109 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Trädgårdsmästaren 5 är en äkta förening med 33 bostadsrätter och 1 hyreslägenhet. Byggår 1905 och föreningen förvärvade huset år 2000. FÖRENINGENS EKONOMI Avgiftshöjning vid varje årsskifte med 2 % . (Kontrollerat 2026-04-07) GEMENSAMMA UTRYMMEN Innergård, tvättstuga, källarförråd, cykelrum, barnvagnsrum samt miljörum med sortering.
RENOVERINGAR:	Fastigheten är stambytt 1977, huset genomgick en en stor renovering på 70-talet då stammarna byttes, hiss sattes in på Döbelnsgatan, vindslägenheter byggdes, gårdshus revs mm. Efter detta har inget komplett stambyte gjorts men det har gjorts partiella stambyten i samband med att föreningsmedlemmars lägenheter har renoverts samt någon mindre relining där det har behövts. Vi har inspekterat stammarna med kamera samt spolat stammarna för att förebygga problem. Stammarna verkar vara i tillräckligt bra skickatt ett stambyte inte har behövts göras. Det har heller inte varit några stora problem med de befintliga stammarna. Däremot kommer styrelsen att påbörja att ta in offerter på relining under våren 2026 vilket kan bli aktuellt att utföras under de närmaste åren. 2026 Byte av plåttak hela fastigheten 2026 Stamspolning 2024 Hissen på Döbelnsgatan renoverades, OVK åtgärder, radonmätning 2023 horisontella stammar samt delar av BV spolades. Hål i fasaden från skyltar mm ut mot gatan lagades 2022 Systematiskt brandskyddsarbete 2022 Spolning av horisontella stammar Döbelnsgatan 2021 Spolning och filmning av stammar

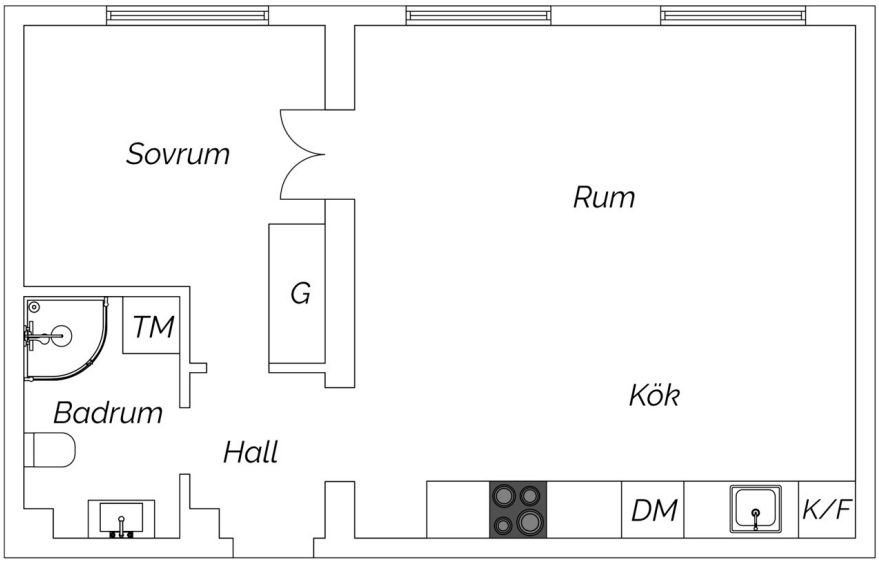
2019 Kameraövervakning installerades i fastighetens samtliga entreér
2018 Renovering av trapphus, Odengatan och Döbelnsgatan
2017 Spolning av stammar
2016 Renovering av hiss Odengatan, hisskorg, maskinrum och schakt
2016 Fönsterrenovering av alla ytterbågar
2015 OVK Besiktning godkänd
2015 Innergårdsrenovering
2014 Besiktning av hissar samt mindre renovering
2014 Översyn av fastighetens fönster
2014 Besiktning samt spolning av stammar
2013 Översyn samt ombyggnation av fastighetens ventilation med tillhörande frånluftsfläktar på taket
2013 Uppgradering av fastighetens radiatorer samt intrimmning av varmvattenflödet
2013 Nytt grovsoprum
2012 Fibernät installerat i fastigheten
2012 Nytt cykelrum
2011 Inspektion och renovering av fastighetens yttertak
2009 OVK Besiktning
2007 Nytt ytskikt på innergården
2007 Trapphusen renoverades
2004 Renovering av fasaden på hela fastigheten
2004 Renovering av hiss på Odengatan
2000 Renovering av tvättstuga
1977 Stambyte i kök och badrum för hela fastigheten
1977 El-stigar byttes i samband med stambyte
1976 Hiss bygges på Döbelnsgatan
Balkongplaner:
Vissa lägenheter skulle kunna bygga balkonger. Bygglov finns kvar sedan byggnationen 2004. Detta är ingenting styrelsen lägger sig i, utan medlemmarna som i så fall vill bygga får sköta det själva (kostnad, finansiering). Lägenhet nr 14 har balkong. Till lägenhet nr 17 finns bygglov för balkong mot gården. Finansieras av lägenhetsinnehavaren själv. Ok, inga planer.

TV OCH BREDBAND:

BREDBAND
Fibernät (1 000 Mbit) är indraget och installerat i varje lägenhet, utöver detta finns gemensam trådlös uppkoppling (WIFI) som täcker hela fastigheten (lägenheter och allmänutrymme inklusive innergård)
Kostnaden för internet är inkluderad i månadsavgiften
TV
Utöver möjligheten till TV via fibernätet (privat abonnemang krävs) är kabel-TV indraget och installerat i varje lägenhet

(Comhem). Grundutbud av kanaler ingår i månadsavgiften, för ytterligare kanaler via kabel-TV krävs privat abonnemang.

PLANRITNING



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

UNDERHAND



Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

erikolsson.se/underhand

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