SÖDERMALM

KRUKMAKARGATAN 46B




NELSON MANDELA
NEW OLD HOUSE

SÖDERMALM

Vacker sekelskiftestvåa med balkong och låg avgift

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Vacker sekelskiftestvåa
Välbevarade originaldetaljer
Renoverat kök
Vackra slipade golv fina ytskikt

VÄLKOMMEN TILL KRUKMAKARGATAN 46B

Välkommen till ett hem där tidlös sekelskiftescharm möter stilrena renoveringar. Belägen i ett lugnt och skyddat gårdsläge på populära Krukmakargatan finner du detta trivsamma boende med ett lugnt och ostört läge samtidigt som söders rika utbud väntar intill porten.

Bostaden andas karaktär med vackra tidstypiska attribut såsom generös takhöjd, höga fönsterpartier, speglade dörrar, slipade originalträgolv och charmiga, bevarade serveringsskåp. Generöst vardagsrum, med plats för både soffa och matplats, som förlängs av balkongen. Från den härliga balkongen blickar du ut över en stor, grönskande innergård där du kan följa årstidernas växlingar i lugn och ro. Köket har uppdaterade skåpluckor, vitvaror och bra förvaring samt en matplats intill fönsterpartiet. Lägenheten erbjuder även ett badrum med dusch samt en separat wc.

Här bor du i en välskött skuldfri föreningen med höga intäkter och låga avgifter. Föreningen har en vacker innergård och bastu.

Bostaden ligger i ett av Söders mest eftertraktade kvarter med Mariatorget, Hornstull och pulserande restaurangstråk runt hörnet. Samtidigt har du natur och vatten på nära avstånd.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Maria Rydingstam

070-723 42 63
maria.rydingstam@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Krukmakargatan 46B, 117 26 Stockholm
STORLEK:	62 kvm (Enligt mätbevis) 60 kvm enligt föreningens information.
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Andel i bostadsförening
FÖRESLAGEN BUDSTART:	6 695 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	1 342 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bredband. Avgiftshöjning med 10% from 2027-01-01. Ny avgift 1476 kr/månad.
DRIFTSKOSTNADER:	Ca 5 467 kr/år (el: ca 3 200 kr/år, försäkring: ca 2 267 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter för 2 personers hushåll. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	16
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	3,27 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Föreningen är skuldfri
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt. Datum för kontroll 2026-11-10. 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:	Nej
FÖRENING:	BF Runan upa
NUVARANDE ÄGARE:	Helen Petersson, Ulf Petersson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse







Vackra tidstypiska attribut såsom generös takhöjd, höga fönsterpartier, speglade dörrar och bevarade serveringsskåp.















Lägenheten erbjuder även ett badrum med dusch samt en separat wc.





RUMSBESKRIVNING

HALL
Furugolv och ljusa väggar. Avhängning för ytterkläder och ett bevarat serveringsskåp i original. Härifrån nås bostadens alla rum.

VARDAGSRUM
Furugolv och ljusa väggar. Utgång till balkongen vid ett fönsterparti med vädringsfönster mot gården. Gott om plats för matsalsbord och soffa.

BALKONG
Balkong mot gård med trädäck och svart smidesräcke. Plats för utemöbler och egna planteringar i västerläge.

KÖK
Furugolv, ljusa väggar och tapet. Stilrent stänkskydd ovan svart granitbänk. Köksskåp i ljus kulör och bevarat serveringsskåp i original. Induktionshäll ovan ugn, svart spiskåpa, inbyggd kyl/frys och integrerad diskmaskin. Plats för matbord vid ett dubbelöppnat fönster med vädringsfönster mot gården.

SOVRUM
Furugolv och ljust målade väggar med fondvägg. Ett rundat burspråk med vädringsfönster mot gården.

SEPARAT DUSCH
Klinkergolv och kaklade väggar. Handfat med kommod, spegelskåp och dusch.

SEPARAT WC
Klinkergolv och ljusa väggar, handfat med kommod och WC.

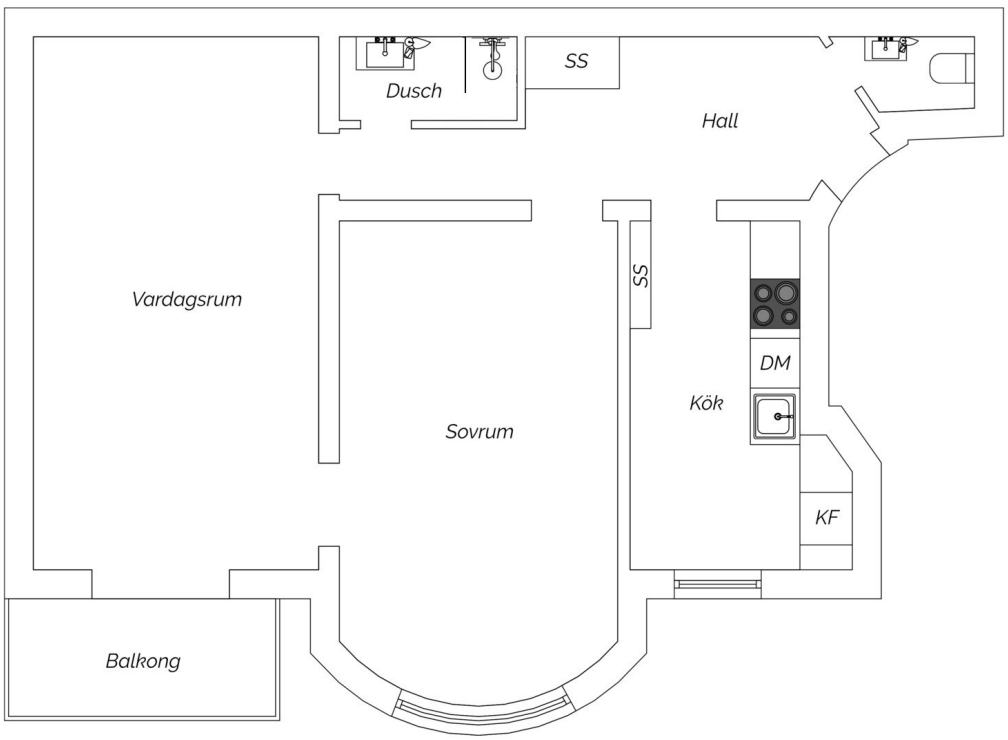
FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett vindsförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	BF Runan upa
BYGGÅR:	1909
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	20
VARAV HYRESRÄTTER:	3
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	Ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	Ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	130 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Bostadsföreningen Runan upa. Föreningen är en äkta bostadsförening. Avgiftshöjning med 10% from 2027-01-01. Gemensam innergård med utemöbler. Tvättstuga i källaren med tre tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp, ett torkrum och en mangel. Föreningen har en bastu och ett litet gym. Det finns därutöver även gemensam cykel- och barnvagnsförvaring. Föreningen anordnar höst- och vårstädning.
RENOVERINGAR:	2026 ny plåt på fasad mot grannfastighet. 2025 nyinstallation elvärmekablar i stuprör mot gata och gård. Branddörr i källare från lokal. Underhållsmålning av fönsterbågar mot gata. 2024 renovering fönsterkarmar mot gata. Arborist beskurit och stöttat trädet på gården. 2022 målning fönster mot gården. Visst underhåll hyreslägenheter. Renovering entréhall och ny port. Spolning avloppsstammar. 2019 utfördes reparation efter vattenskada. Våtrumsinspektion och OVK-besiktning av ventilationen. 2018 installerades fiber, ny dörr till gården samt nya kärl för matavfall. Visst underhåll hyreslägenheter. 2017 putsades fasad gatuhus där även fönster renoverades. Extra spolning av stammar. 2016 utfördes relining av avloppsstammar samt installerades postfack i port och gårdshus. 2015 installerades nya tvättmaskiner och spolades stammar. 2014 installerades fönsterventiler för tilluft i samtliga lägenheter. Renovering och installation av dörrautomatik. 2013-2014 utfördes termostatbyten i hela värmesystemet. 2013 installerades gemensamt bredband från ComHem. Fläktbyte gårdshus, elarbeten entré och putsning av skorsten.

	2012 installerades ny undercentral samt byttes värmeväxlare. 2012-2011 moderniserades tvättstugan. 2011 målades taket på gårdshuset, installerades snöskydd, takstegar. 2010 iordningställdes motionsrum. 2008 utfördes byte av tre stammar samt el-stigare i gatuhuset och el-stigare. Ytskiktsrenovering i lokal. Balkonger mot gården, främst i gatuhuset, byggdes. 2006 målades taket om. 2002 byggdes bastu. 1992 byttes el-stigare och stammar i gårdshuset, fjärrvärme installerades, byggdes nya balkoneter och gårdshusets hörn mot gatuhuset åtgärdades. 1989 putsades fasaden om på gårdshuset. 1987 lades taket om. Föreningen följer en underhållsplan som gäller mellan 2020-2050.
PARKERING:	I området gäller boendeparkering, för mer info se www.stockholm.se
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till Bredband2.

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.



Swedenborgsgatan 9 11848 Stockholm mail@erikolsson.se