

FATBURS BRUNNSGATA 21, HÖGST

SÖDERMALM



Erik Olsson



SÖDERMALM

Högst upp i huset
med utsikt över
Södermalms
takåsar och
Fatbursparken

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Högst upp i huset (7/7 våningar)
ingen insyn och fri utsikt
Fantastisk vy över Fatbörsparken och Södermalms takåsar från vardagsrummet

VÄLKOMMEN TILL FATBURS BRUNNSGATA 21

Välkommen till denna välplanerade bostad om 96,5 kvm på attraktiva Fatburs Brunnsgata 21 ? belägen på våning 7 av 7 i ikoniska Bofils båge. Här bor du med fönster i två väderstreck, rikligt ljusinsläpp och en unikt vacker utsikt.

Bostaden erbjuder tre generösa sovrum, två smakfullt renoverade badrum och ett vardagsrum med hänförande vy över grönskande Fatbursparken och Södermalms charmiga taklandskap. Det stilrena köket är nyligen renoverat med vacker bänkskiva, gott om arbetsytor och förvaring, samt förhöjs av den exklusiva svenskenntapeten.

Lägenheten präglas av klassiska detaljer såsom vackra dubbeldörrar, fönster i fil och genomgående fina parkettgolv. Förvaringen är generös med både en stor walk-in closet och en mindre klädkammare. Här bor du i en stabil och välskött förening med god ekonomi, stora lokalintäkter och många uppskattade faciliteter.

Ett boende som kombinerar stil, komfort och en av Södermalms mest eftertraktade adresser ? varmt välkommen hem!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Mikael Rantala

073-323 71 04
mikael.rantala@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Fatburs brunnsgata 21, HÖGST UPP I HUSET, 11828 Stockholm
STORLEK:	96,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	8 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 525 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Tilläggsavgift för bredband om 75 kr/månad (valfritt).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 100 kr/år (el: 300 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) I angiven driftskostnad för 3 persons hushåll ingår hushållsel ca 300 kr/år och hemförsäkring ca 1800 kr/år. Uppgifter kommer från säljaren. Kostnaderna kan både vara högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0160
LÄGENHETSNR SKV:	1701
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,45184 %, andel av årsavgift 0,42809 %
BOSTADENS INDIREKTA	610 360 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. 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:	7 av 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Bågen nr 223 i Stockholm
NUVARANDE ÄGARE:	Tiu Eneroth



FATBURS BRUNNSGATA 21, HÖGST UPP I HUSET



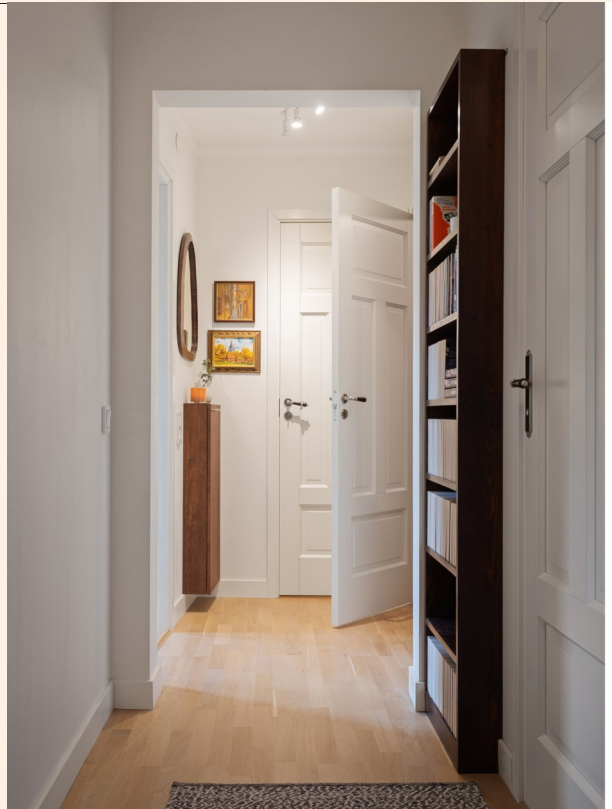








FATBURS BRUNNSGATA 21, HÖGST UPP I HUSET



HALL

Rymlig och välkomnande ljus hall med fina ljusflöden. Här finns en garderob, hatthylla, skohylla och plats för ytterligare garderober eller möblemang. Klinker i entrén som vidare övergår i ekparkett. Inre hall /passage, mot Sovrum 2 och 3 samt de två klädkammare för ytterligare bra förvaring.

KÖK

Skåpsluckor i sober ljusgrå färgsättning (2502-y), tapet från Svenskt Tenn och Holländsk parkett i ek. Ljus arbetsbänk i sten-komposit med infälld dubbelho, praktiskt blandare (Optima SemiPro Hybrid), varmluftsugn med induktionshäll, slimmad infälld fläkt, micro, tystgående diskmaskin (40db) samt rymlig kyl/frys. Gott om förvaring i många smarta lådor, vissa med automatiskt infälld belysning. Dimbara spots under överskåp. Alla vitvaror från 2023. Plats för matgrupp för ca 6 personer. Vackert ljusinsläpp via två fönster som även ger fin himmelskontakt och sol året om.

VARDAGSRUM

Ljusa väggar och parkettgolv. Gott om plats för soffgrupp samt matsalsmöbler för många gäster vid behov. Helt insynsskyddat läge, parkutsikt och härligt ljusinsläpp via fyra fönster. Fantastiskt läge för att bevittna nyårsfyрverkerier från Södermalm och Djurgården/innerstan.

BADRUМ 1

Helkaklat badrum i naturnära färgsättning. Utrustat med wc, handfat med kommod, handdukstork, 2 vägghängda förvaringsskåp, tvättmaskin/kombimaskin (Miele) samt badkar. Spegel med belysning samt dimmerspots i tak. Golvvärme.

BADRUМ 2

Klassiskt vitt kakel och mönstrat högklassigt klinkergolv med golvvärme. Utrustat med wc, handfat med kommod, väggskåp samt dusch med glasväggar. Infälld hylla i kompositsten samt

spiegel med belysning. 2 st separata vertikala handdukstorkar (lågernergi). Dimmerspots i tak.

SOVRUM 1

Tapet på väggar och parkettgolv. Plats för dubbelsäng, söngbord eller annan valfri möblering. Helt insynsskyddat läge, parkutsikt samt fint ljusinsläpp via två fönster.

SOVRUM 2

Det största sovrummet har ljust målade väggar, parkettgolv samt 2 garderober. Plats för söng, söngbord samt annat valfritt möblemang. Fin himmelskontakt och ljusinsläpp via två fönster.

SOVRUM 3

Tapet på väggar och parkettgolv. Även detta rum rymmer dubbelsäng, med söngbord och garderober om så skulle önskas. Ljusinsläpp via två fönster.

WALK IN CLOSET

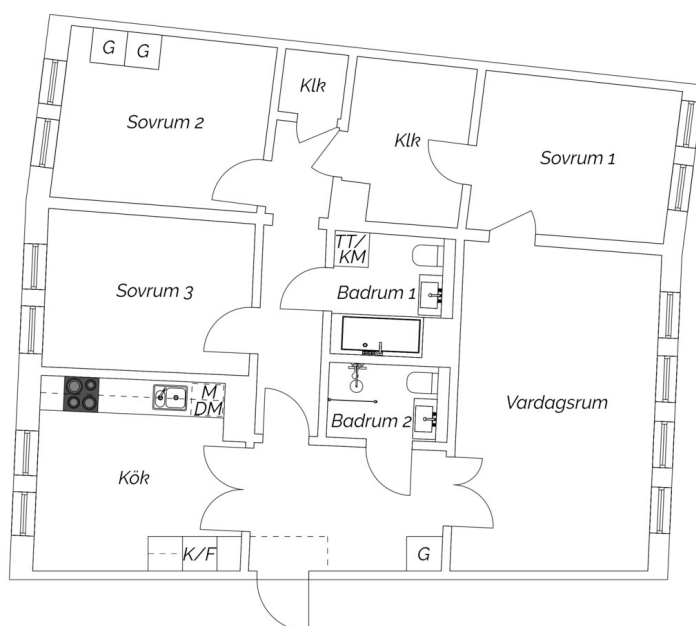
Holländsk ekparkett och sobert ljusa väggar. Elfainredning med väldigt goda förvaringsmöjligheter.

FÖRRÅD

Till bostadsrätten hör nyttjanderätten till ett vindsförråd.

FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Bågen nr 223 i Stockholm
BYGGÅR:	1990
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, tomträtt. Tomträttsavtalen löper med en första tidsperiod på 60 år räknat från år 1989 respektive år 1990, därefter tidsperioder om vardera fyrtio år. Avgälden regleras var tionde år.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk, typ FTX, F med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	283
ANTAL LOKALER:	26
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 058 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 882 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-01-17
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	119 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Gemensam tvättstuga finns att tillgå i varje trappuppgång. Föreningen har ett antal cykelrum och det finns barnvagnsrum i varje trappuppgång. I föreningen finns även bastu, snickarrum, festlokal och två övernattningslägenheter som föreningens medlemmar kan hyra.
RENOVERINGAR:	2011 Ombyggnad och modernisering av hissarna. 2016 Åtgärder i ventilationssystemet OVK i Bågenhuset. 2017 Åtgärder i ventilationssystemet OVK i Tempelhusen, installation av närvarostyrd belysning och led lampor i allmänna utrymmen. 2019-21 Utbyte av FIX ventilationsaggregat i Tempelhuset och Bågenhuset. 2021 Utbyte av undercentral i Tempelhuset. 2023 Utbyte av undercentral i Bågenhuse. 2024 Rengöring av fasaden på Bågenhuset, installation av solceller på båda fastigheternas tak. Planerade underhåll 2025-2026: Fasader, lagning av sprickor i betongen Fasader, byte av mjukfogar mellan betong element Lås och passagesystem, utbyte och uppdatering
PARKERING:	Föreningen ingår tillsammans med övriga tomträttsinnehavare inom Södra Stationsområdet i Södra Stations Garagesamfällighet (SSG) som totalt har 747 garageplatser. HSB Stockholm sköter förvaltningen av garageplatserna. I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information se: www.stockholm.se
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till TV och bredband via Tele2. Föreningen har även ett eget nätverk för bredband (4Gb). Anslutning till föreningens nätverk är inte obligatoriskt. Medlemmen kan välja vilket nätverk den vill.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Enkelt

*Källa: UC Bostad

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 (äкта) 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 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



Swedenborgsgatan 9 11848 Stockholm mail@erikolsson.se