

RUTGER FUCHSGATAN 8A

SÖDERMALM



Erik Olsson



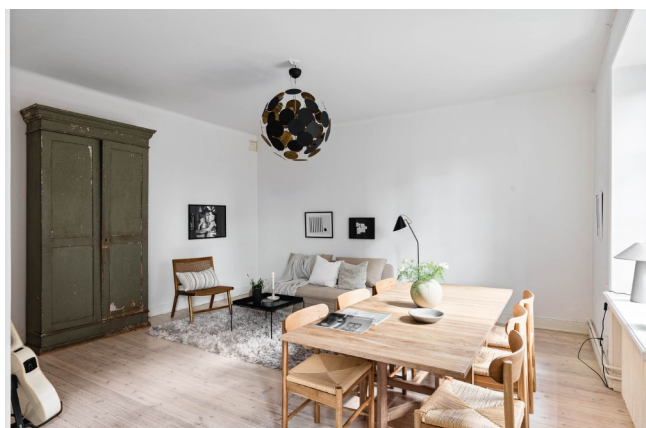
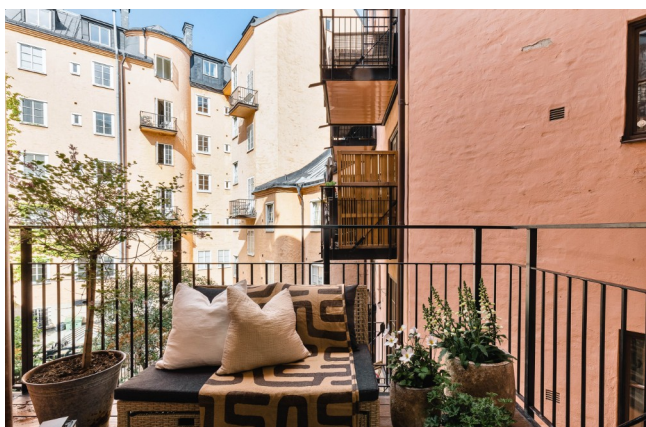
SÖDERMALM

Rymliga ytor och balkong mot lugn innergård

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Balkong i soligt läge
Generös takhöjd
Tidstypiska 20 tals detaljer
Trägolv

VÄLKOMMEN TILL RUTGER FUCHSGATAN 8A

Välkommen till denna härliga lägenhet med rymliga och ljusa rum samt ett lugnt läge. När ni kliver innanför dörren infinner sig genast en harmonisk känsla. Lägenheten välkomnar med en stor och inbjudande hall och tar er vidare in i köket som har en öppen och social planlösning mot vardagsrummet. Här finns två stora fönster med djupa fönsternischer. Lägenheter har fyra bra sovrum med med inbyggd förvaring och platsbyggda lösningar. Underbart master bedroom med stor walk in closet och arbetshörna. Här har ni även utgång till lägenhetens stora balkong i soligt läge. Här finns även badrum med badkar samt ytterligare ett badrum med dusch för bästa komfort. Ett boende som karaktäriseras av vackra trägolv, generös takhöjd och mycket välplanerade ytor. Här bor ni på populära och omtyckta Rutger Fuchsgatan. I dessa kvarter är det inte långt till vare sig nöjen eller grönområden. Fantastiskt utbud av restauranger med ramen, falafel, burgare, koreanskt, libanesiskt och grekiskt. Samtidigt som det är nära till SoFo:s och Nytorgets utbud av caféer, restauranger och butiker. På behagligt promenadavstånd når ni även Eriksdalslunden med småbåtshamn, sommarcafé och bad.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Lotta Röhnisch

070-723 42 56
lotta.rohnisch@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Rutger Fuchsgatan 8A, 116 67 Stockholm
STORLEK:	115 kvm (föreningens information) (72 kvm + 43 kvm) 1202: 72 kvm 1203: 43 kvm
ANTAL RUM:	Disponeras idag som 5 rum och kök. Enligt föreningens information: 1202: 2 rok 1203: 1 rok
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	10 750 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	9 075 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, tv (grundutbud) via Tele2 och bredband. Till avgiften tillkommer balkongfond om ca 50 kr/månad. Avgift lgh 1202: 5 495 kr och 1203: 3 580 kr/månad.
DRIFTSKOSTNADER:	Ca 14 549 kr/år. I angiven driftskostnad för 5 personers hushåll varav 3 barn ingår hushållsel ca 8000 kr/år, gas ca 3069 kr/år samt hemförsäkring ca 3480 kr/år (enligt säljarens uppgifter, schablon på hemförsäkring). Kostnaderna kan både vara högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1202 och 1203
ANDELSTAL:	Andel av årsavgift totalt 6,24275 % Avser lgh 1202: 3,78 % 1203: 2,46275 Insatsandel: 1202: 4,30689 % 1203: 2,80604 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	289 979 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:	Bostäderna är pantsatta. Datum för kontroll 2025-08-13. 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:	2 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Kroken 11
NUVARANDE ÄGARE:	Per Nordberg, Viveka Nordberg













Badrum med badkar samt
ytterligare ett badrum med
dusch för bästa komfort.



HALL

Trägolv och ljusa väggar. Platsbyggd garderobsvägg, bokhylla och hatthylla.

KÖK

Trägolv och ljusa väggar. Ljusa skåpsluckor och grått kakel ovan arbetsytor. Diskmaskin, gashäll, kyl/frys, ugn och micro. Stort fönster med djup fönsternisch.

VARDAGSRUM

Trägolv och ljusa väggar. Stort fönster med djup fönsternisch.

SOVRUM

Trägolv och ljusa väggar. Pardörrar öppnar upp mot lägenhetens balkong i sydväst. Inbyggd garderob och stor walk in closet. Arbetshörna med fönster.

BADRUN

Klinkergolv och kaklade väggar. Handfat, spegel, wc, handduksvärmare och badkar samt infällda spotlights i taket.

SOVRUM

Trägolv och ljusa väggar. Platsbyggda bokhyllor och garderob. Stort fönster med djup fönsternisch.

BADRUN

Klinkergolv och kaklade väggar. Handfat med kommod, spegel och wc samt dusch med vikbara duschväggar.

SOVRUM

Trägolv och ljusa väggar. Fönster.

SOVRUM

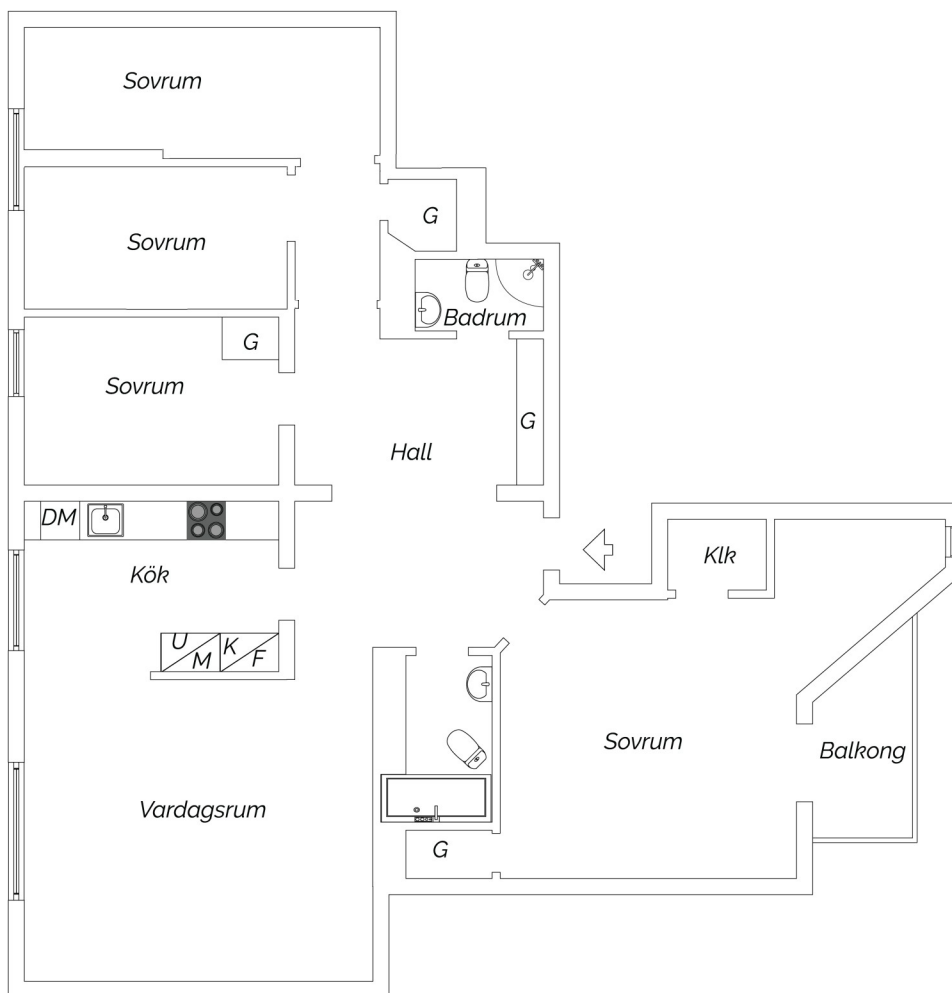
Trägolv och ljusa väggar. Fönster.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör två källarförråd.

FÖRENING:	Brf Kroken 11
BYGGÅR:	1927
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja, föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	38
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	Ca 2 058 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	Ca 882 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd. Energiklass E. 133 kWh/m ² och år.
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Kroken 11. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har en gemensam och mycket trevlig innergård med platsbyggda utemöbler, planteringar, ljusslingor, dynor och grill. Innergården går att boka. I föreningen finns en gemensam tvättstuga och cykelförråd (finns för ett fåtal cyklar).
RENOVERINGAR:	2006 byttes samtliga el-stigare ut, plåttaket mot gården byttes och trapphusen målades. 2006-2007 genomfördes en relining av V/A-stammarna. 2007 uppfördes nya balkonger. 2010 renoverades och målades alla fönster mot gården. 2012 renoverades hissen och uppgraderades till EU-standard. 2018 fiber installerades i fastigheten, OVK besiktning och åtgärdsplan för ej godkänd ventilation och fläktsystem. 2020 brevlådor för alla lägenheter installerades på entréplanet & renovering av tak, fasad samt entréport. Nya källarfönster i gatuplan ut mot Rutger Fuchsgatan. 2021 impregnerat fasaden med klotterskydd samt utsmyckat fasaden med konstmålning, ny värmeväxlare, stamspolning, installerat brandskydd och ny avloppsbrunn i källaren. 2022 upprustning av innergård. 2023 nya dagvattenbrunnar och hålkålslistor mot fasad. 2024 byte kodlås entrédörr och installation rättstopp i huvudstam avlopp. Kommande underhåll/pågående (2025) Sanering asbest källare under sommaren, nytt tätskick gård, byte fjärrvärmecentral, byte/konvertering av belysning i allmänna utrymmen och OVK. 2026 avser föreningen att bland annat renovera fasaden samt fönster på innergården och samtidigt utföra målning av balkonger och se över stuprör. (kontrollerat med styrelsen 21/8-25)
PARKERING:	I området gäller boendeparkering. För mer information se: www.stockholm.se
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till TV via Tele2 och bredband via Bredband2.

PLANRITNING



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

Erik Olsson

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 (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