RÖRSTRANDSGATAN 56B

VASASTAN / BIRKASTAN





VASASTAN / BIRKASTAN

Underbar etta (möjlig minitvåa) på attraktiv adress!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stora fönster med djupa nischer
Möjlighet att skapa en separat sovdel
Sekelskiftespärla med charmiga originalinslag

VÄLKOMMEN TILL RÖRSTRANDSGATAN 56B

Välkommen till denna sekelskiftespärla belägen på en av Birkastans bästa adresser - Rörstrandsgatan 56B! Här erbjuds en fantastisk möjlighet för dig som söker ditt första boende eller en perfekt övernattningslägenhet. Den trivsamma ettan präglas av generös takhöjd och stora fönster med djupa nischer som ger ett härligt ljusinsläpp och en luftig känsla. Bostaden har ett rymligt och stilrent kök med goda arbetsytor, full maskinell utrustning och plats för en matgrupp. För den som önskar finns möjlighet att dela av köket och skapa en separat sovdel, vilket ger extra flexibilitet. Allrummet är lättmöblerat och rymmer både soffa, soffbord och mediamöbel på ett naturligt sätt. Välkommen in i en inbjudande hall som sätter tonen för bostaden med plats för avhängning av ytterkläder och smarta förvaringslösningar. Vidare öppnar bostaden upp sig mot det rymliga och stilrena köket, där vita fronter möter generösa arbetsytor och skapar en både funktionell och tilltalande miljö. Köket är fullt utrustat med kyl/frys, ugn, spishäll, fläkt och diskmaskin, vilket gör vardagen bekväm.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Julius Sonerud

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Rörstrandsgatan 56B, 113 40 STOCKHOLM
STORLEK:	33 kvm (ritningsuppmätn norm SS 021053)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 678 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV (basutbud).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 500 kr/år (el: 4 000 kr/år, försäkring: 3 500 kr/år) I angiven driftskostnad för en persons hushåll, ingår hushållsel 4000 kr/år och försäkring 3500 kr/år. Samtliga uppgifter är beräknade enligt schablon. Kostnaderna kan både vara högre och lägre för nya ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	19
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,2433 %, andel av årsavgift 1,2433 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	221 089 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 2026-03-24. 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:	1.5 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Karlberg 56
NUVARANDE ÄGARE:	Sebastian Lind




TOTO




















WHITNEY HOUSTON
YOYO



RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med plats för avhängning av ytterkläder. Här finns även smarta förvaringslösningar med praktiskt utrymme i taket som nås via en lucka.

KÖK
Rymligt kök med god förvaring bakom vita fronter och generösa arbetsytor. Köket är utrustat med kyl/frys, ugn, spishäll, fläkt och diskmaskin. Här finns plats för en matgrupp om upp till sex personer, alternativt möjlighet att dela av rummet för att skapa ett extra sovrum. Det stora fönstret ger ett fint ljusinsläpp och förstärker den luftiga känslan. Förvaringen är väl tilltagen med skåp i takhöjd som tar vara på hela utrymmet.

ALLRUM
Ljust och luftigt vardagsrum med gott om plats för soffa, soffbord, mediamöbel och säng. Här finns en praktisk skjutdörrsgarderob som erbjuder generös förvaring. Det stora fönstret ger ett fint ljusinsläpp.

BADRUM
Helkaklat badrum med stambyte utfört 2013, stilrent inrett med mörkt klinkergolv och vita kaklade väggar. Utrustat med dusch, WC, handfat samt spegelskåp för praktisk förvaring.

FÖRRÅD
Bostadsrättsinnehavaren disponerar f.n. ett vindsförråd. Enligt lägenhetsförteckningen ska det även finnas ett källarförråd som ska kunna nyttjas av bostadsrättsinnehavaren.

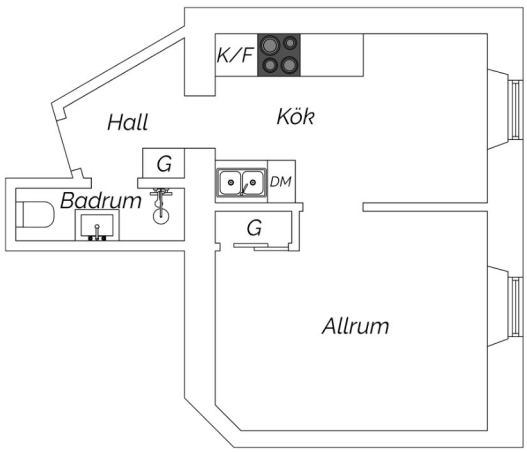
ÖVRIGT
Enligt föreningen är lägenheten 32 kvm.
Lägenheten är uppmätt till 33 kvm.

FÖRENING OCH HUS

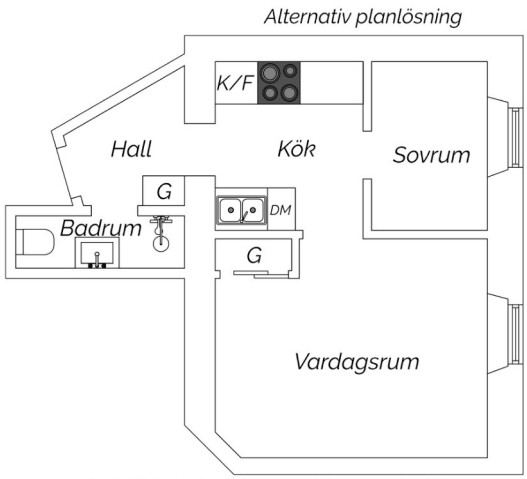
FÖRENING:	Brf Karlberg 56
BYGGÅR:	1906
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	48
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 163 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 465 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-04-16
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	160 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Karlberg 56. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 48 lägenheter, varav samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen köpte fastigheten 1917 (äger marken). FÖRENINGENS EKONOMI Föreningen har inte tagit några beslut om avgiftsförändringar i dagsläget. (Kontrollerat 2026-03-31) GEMENSAMMA UTRYMMEN Innergård med utemöbler och grillmöjligheter. Föreningen har gemensam tvättstuga som är belägen på entréplan över gård och är utrustad med två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och mangel samt centrifug. Andra gemensamma utrymmen som finns är bastu, hobbyrum samt cykel-och barnvagnsförråd. Föreningen anordnar höst- och vårstädning. Råvindarna finns kvar som en dold tillgång i föreningen.
RENOVERINGAR:	1994 putsades gårdsfasad. 1999 målades trappentréer. 2002 målades samtliga fönster och gatufasaden putsades. 2004 målades plåttak. 2005 byttes hissmotor på Rörstrandsgatan 56 B. 2011 byttes fjärrvärmecentral och balkonger byggdes. 2012-2013 byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum. 2013 renovering av elcentral och el-stigar samt komplettering av 3-fas. 2013 renoverades ventilationen i kök och badrum. 2016 Installation av dörröppnare i portar. 2017 upprustades tvättstugan där maskinerna byttes ut. 2018 fönster (etapp 1), takrenovering, OVK-besiktning av ventilationen samt sotning av eldstäder. 2019 fönster (etapp 2) under våren 2022 Ny plåt på innergårdsmurarna 2022 Insättning av energisparglas i trapphusfönsterna

	2024 renoverades tvättstugan och de två portarna mot Rörstrandsgatan samt 10 rökkanaler tätades. 2025 renovering av duschrum utanför bastun, ny cykelrumsdörr samt stamspolning Kommande renoveringar: Ett antal arbeten kommer att genomföras i samband med vindsbyggnationen (isolering vind Rörstrandsgatan, förråd, säkerhetsdörrar, byte av hissmaskinerna m.m.). Finansieras av likvid från vindsförsäljningen. (Kontrollerat 2026-03-31)
PARKERING:	I området råder boendeparkering. För mer information se: www.stockholm.se.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband via Tele2

PLANRITNING



PLANRITNING



Detta är ett förslag på en alternativ planlösning för att åskådliggöra bostadens möjligheter. Ansvarig mäklare och säljare kan inte garantera att förslaget är genomförbart tekniskt och ekonomiskt eller att det kommer att godkännas av föreningen.

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