VASASTAN/NORRMALM

KLARA NORRA KYRKOGATA 17




STOCKHOLM

VASASTAN/NORRMALM

Mycket fin & välplanerad tvårummare med fransk balkong

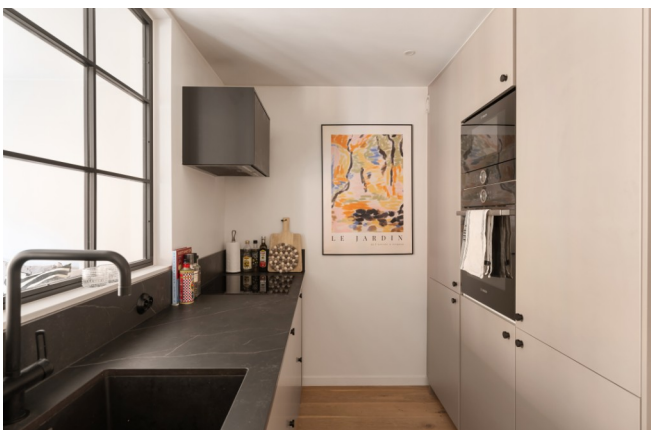
Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Rymlig klädkammare
Fransk balkong med dubbeldörrar
Sociala sällskapsytor
Stilrena materialval

VÄLKOMMEN TILL
KLARA NORRA KYRKOGATA 17

Välkommen till denna välplanerade tvåa om 48 kvm på oslagbart läge mitt i city . Här möts stilren design, vackra materialval och en genomtänkt planlösning som skapar ett hem att trivas i.
Bostaden präglas av vackra ekgolv, en sober färgsättning och en harmonisk helhet som ger ett tidlöst och elegant intryck. De sociala sällskapsytorna bjuder in till umgänge och gör det enkelt att samla familj och vänner. Bostaden har även en fransk balkong med dubbeldörrar som släpper in ljuset och skapar en härlig känsla av rymd. Dessutom finns en rymlig klädkammare som ger utmärkta förvaringsmöjligheter och bidrar till ett praktiskt och välorganiserat boende. Ett smakfullt hem där funktion möter estetik, perfekt för dig som söker ett stilrent och trivsamt boende med genomtänkta detaljer.
Läget är svårt att överträffa. Med centralstationen, shopping, restauranger, kultur och kommunikationer runt hörnet bor du mitt i hjärtat av Stockholm, samtidigt som bostaden erbjuder en lugn och avskild känsla.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Niklas Wellmér

070-355 19 00
niklas.wellmer@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Klara Norra Kyrkogata 17, 111 22 Stockholm
STORLEK:	48 kvm (föreningens information) 1 Rok enligt föreningens register
ANTAL RUM:	2 rum och kök 1 Rok enligt föreningens register
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 027 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 500 kr/år (el: 2 500 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) Driftkostnaden är från schablon. Kostnaden kan bli högre/lägre för ny ägare.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	2203
LÄGENHETSNR SKV:	1203
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,67797 %, andel av årsavgift 3,27897 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	510 544 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. 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 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Pilen 32




NEGRONI






GOTTIGHETER


LE JARDIN
de l'artiste à Avignon


LE JARDIN
de l'artiste à Avignon






SAMSUNG





RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnade hall med gott om förvaring i garderober samt rymlig klädkammare.

KÖK
Det fullt utrustade köket erbjuder gott om förvaring bakom stilrena skåpsluckor i en beige kulör som elegant kombineras med en mörk bänkskiva, ljusa väggar och vacker ekparkett. Den maskinella utrustningen består av häll, ugn och mikro i bekväm arbetshöjd samt integrerad diskmaskin och kyl/frys. Stort fönster i industri stil mot sovrummet ger köket ett naturligt ljusinsläpp. Ett smakfullt och funktionellt kök där design möter vardagskomfort.

VARDAGSRUM
Lättmöblerat vardagsrum med gott om utrymme för såväl matplats som soffgrupp. Dubbeldörrarna till den franska balkongen släpper in rikligt med dagsljus och skapar en härlig känsla av rymd. Vacker ekparkett och ljusa väggar bidrar till en stilren och harmonisk atmosfär.

SOVRUM
Stilfulla industriväggar med dubbeldörrar ramar in sovrummet och skapar en luftig känsla med fin karaktär. Ljusa väggar och ett stort fönsterparti ger ett härligt ljusinsläpp.

BADRUM
Grått klinkergolv och väggar klädda i vitt och grått kakel. Här finns kommod, WC, dusch och handdukstork samt tvättmaskin som förenklar vardagen. Vägghängda skåp erbjuder praktisk extra förvaring och bidrar till ett välorganiserat helhetsintryck.

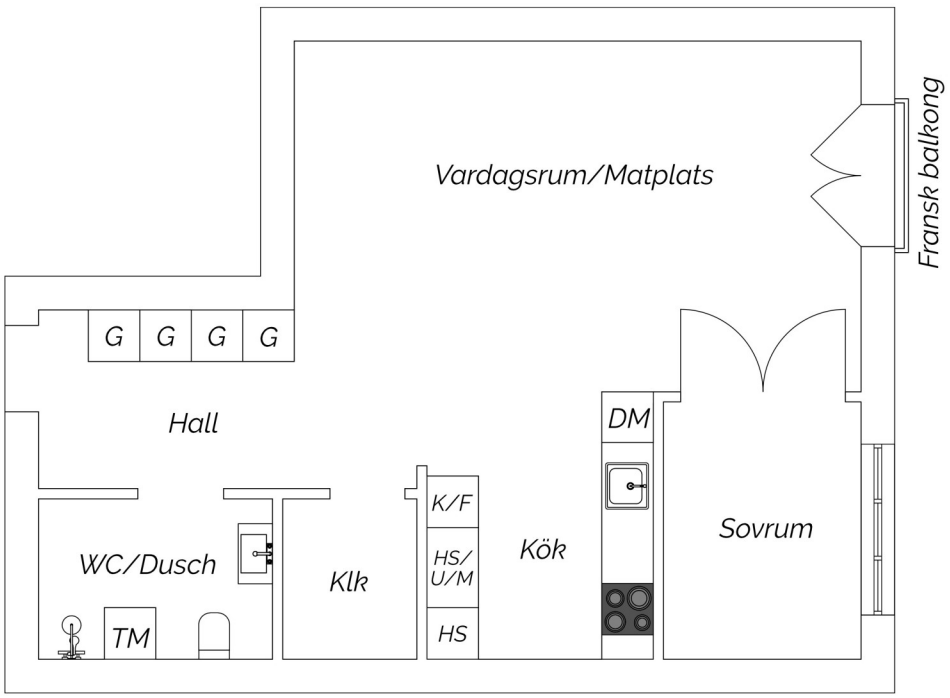
FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar f.n. ett vindsförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Pilen 32
BYGGÅR:	1989
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej tomträtt, omförhandlas 2028. Idag är tomträttsavgälden på 1 108 000 kr/år.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	20
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2026-01-14
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	145 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Pilen 32 är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 20 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt, och tre hyreslokaler. Föreningen bildades 2004 och marken innehas med tomträtt. FÖRENINENS EKONOMI Föreningen har inga beslutade avgiftsförändringar i dagsläget. (Avstämt med styrelsen 2026-10-16). GEMENSAMMA UTRYMMEN På gården finns gemensam tvättstuga på våning 1, utrustad med tre tvättmaskiner, två torktumlare och torkskåp. Det finns även cykel- och barnvagnsrum på bottenvåningen. På innergården finns gemensam uteplats med planteringar och möbler.
RENOVERINGAR:	2012 renoverades belysning i fastighet och garage, underhåll av hängrännor och stuprör. Hissarna renoverades. 2013 målning av nedre fasader och utvändigt fönstersnickerier. översyn och underhåll av fläktar och ventilation. 2014 underhåll av trapphusbelysning och fortsatta mindre målningsarbeten. Justering/utredning av fläktar och ventilation genomfördes. Ytskiktsrenovering i tvättstugan och en ny tvättmaskin installerades. OVK-besiktning genomfördes. 2015 underhåll trapphusbelysning och mindre målningsarbeten utfördes. 2016 ledbelysning på Klara Norra 17. Underhåll av tvättstuga och hissar samt porten. 2017 relining av avloppstammar. 2018 utfördes stamspolning, tätning gården och översyn av fläktmotorer. 2019 byte av armaturer. 2021 relining av avloppstammar i källaren samt åtgärdat radiatorerna i en av våra hyreslokaler. 2022 Färdigställd OVK 2023 Renovering av avlopp till restaurang

	2024 Ytterligare renovering av avlopp till restaurang, installation av fett avskiljare för restaurang, installation av armatur i marmorgången 2025 Renovering utomhustrappa till, gemensamhetsanläggning, Re-lining av en avloppsstam, Ommålning/renovering tak Planerade renoveringar: 2026 Laga läcka i förråd (Pågår, 95% åtgärdad och slutgiltigt identifierad.) 2026 Planerat underhåll av ventilation (Pågår) 2026 Fönstermålning mot innergården (Startar i november)
PARKERING:	I föreningen finns 16 garageplatser. Garageplatserna kostar 2255 kr/månaden för en "stor" och 1700 kr/månaden för de lite mindre. Enligt styrelsen brukar det gå att få en plats, boende har förtur gentemot lokalhyresgäster.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till TV och bredband via Tele2 (fd Com Hem).

PLANRITNING



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



erikolsson.se/nn

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 11356 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se