SÖDERMALM

SANKT PAULSGATAN 20




Cubisme i guerra
El cristall dins la flama
GOOD TIMES

SÖDERMALM

Funkischarm vid Mariatorget – välplanerad 1,5 om 42 kvm i skuldfri förening!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Helt skuldfri förening – en ovanligt stark föreningsekonomi.
Endast 1 060 kr/mån i avgift – värme, vatten och bredband ingår.
Eftertraktat läge vid Mariatorget – restauranger, caféer och kommunikationer runt hörnet.

VÄLKOMMEN TILL SANKT PAULSGATAN 20

Välkommen till Sankt Paulsgatan 20 och ett charmigt hem mitt i ett av Södermalms mest eftertraktade kvarter! Här väntar en välplanerad 1,5 om 42 kvm med separat sovalkov, ett härligt vardagsrum och ett kök med mycket personlighet. Vackra trägolv, fina funkisdetaljer och en varm, hemtrevlig känsla gör det lätt att trivas. Dessutom bor du i en helt skuldfri förening som äger sin mark, med en månadsavgift på endast 1 060 kr. En ovanligt fin kombination på ett av Södermalms bästa lägen!

Bostaden välkomnar med en rymlig och inbjudande hall med vackert, tidstypiskt stengolv och gott om plats för både avhängning och förvaring. Här finns generösa förvaringsmöjligheter som gör det enkelt att hålla ordning och reda i vardagen. Till lägenheten hör dessutom två förråd – ett vindsförråd om ca 15 kvm med snedtak samt ett källarförråd om ca 3 kvm.

Planlösningen är genomtänktoch varje kvadratmeter tas tillvara. Vardagsrummet är luftigt och inbjudande med vacker fiskbensparkett, harmoniska färger och fint ljusinsläpp från de stora fönstren. Här finns gott om plats för en generös soffgrupp, umgänge och avkoppling.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Anna Karlahag

072-565 89 89
anna.karlahag@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Sankt Paulsgatan 20, 118 48 Stockholm
STORLEK:	41 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1.5 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	4 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	1 061 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten och bredband via fiber från Bahnhof.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 600 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Beräknat via schablon, kan bli både högre och lägre för nya ägare.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	40
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 1,40224 %
BOSTADENS INDIREKTA 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 förvaltaren.
VÅNING:	2
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Rosendal Större nr 3


GOOD TIMES


GOOD TIMES

SANKT PAULSGATAN 20














UN
CROISSANT
S'IL VOUS
PLAIT




YAYOI
KUSAMA
VOGUE
PARIS FASHIONS





















RUMSBESKRIVNING

HALL
Rymlig och välkomnande hall med vackert, tidstypiskt stengolv som ger entrén fin karaktär. Ljusa väggar och gott om plats för avhängning. Generösa garderobslösningar erbjuder mycket bra förvaringsmöjligheter för både kläder och övriga tillhörigheter.

VARDAGSRUM
Ljust och luftigt vardagsrum med vacker fiskbensparkett, målade väggar i en harmonisk kulör och stora fönster som ger fint ljusinsläpp. Rummet har en lättmöblerad planlösning med gott om plats för en generös soffgrupp, soffbord och ytterligare möblemang. Här finns även utrymme för en separat arbetsplats.

SOVALKOV
Mysig och avskild sovalkov med plats för dubbelsäng. Målade väggar i en varm kulör och en fin fondvägg med dekorativ träpanel bakom sängen. Sovdelen kan enkelt skärmas av med gardinlängder som skapar känslan av ett separat sovrum, samtidigt som vardagsrummet behåller sina sociala ytor.

KÖK OCH MATPLATS
Charmigt kök med bevarad funkiskänsla, ljusa skåpluckor, öppna hyllplan i trä och arbetsbänkar i rostfritt stål och stenliknande material. Vita kaklade väggar ovanför arbetsytorna och en vacker blommig tapet i klassisk William Morris-stil som ger köket fin karaktär. Här finns gasspis med ugn, kyl och frys samt gott om förvaring i både över- och underskåp.
I direkt anslutning till köket ligger en separat matplats med vackert trägolv, målade väggar och ett stort fönster som ger fint ljusinsläpp. Här finns plats för ett matbord med fyra sittplatser, perfekt för både vardagsmiddagar och trevliga kvällar med vänner.

BADRUM
Fint och fräscht badrum med vita kaklade väggar och grått klinkergolv. Rymlig dusch med härlig takdusch och stilren glasvägg med svart inramning som ger badrummet en modern känsla. Svart kommod med handfat, matchande blandare och spegelskåp med förvaring. Här finns även vägghängd wc, handdukstork och plats för tvättmaskin.

FÖRRÅD
Vind ca 15 kvm (med snedtak) Källare ca 3 kvm

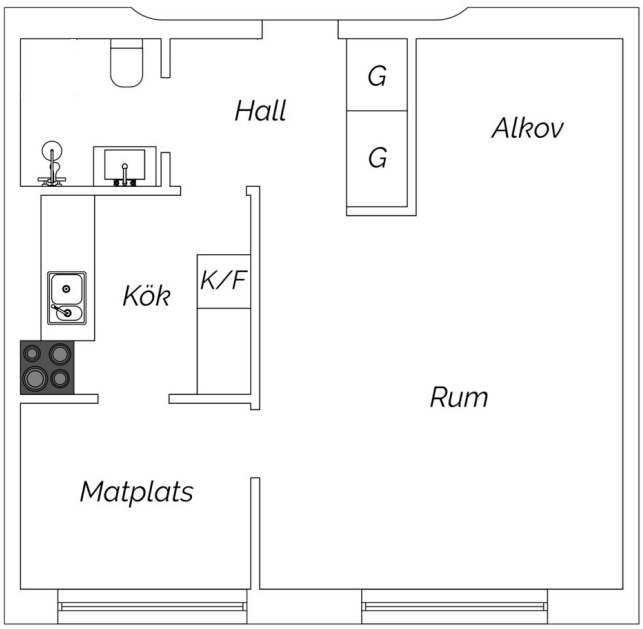
ÖVRIGT
Enligt föreningen är lägenheten 1rok, men disponeras som 1,5rok av säljarna.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Rosendal Större nr 3
BYGGÅR:	1938
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-02-27
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	139 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Extra adress: Bellsmansgatan 26 och 26 A och S:t Paulsgatan 20 Antal byggnader: 1 Antal entréer: 3 Antal bostäder i föreningen: 47 Antal hyreslägenheter i föreningen: 3 Totalt antal lokaler i brf: 8 Cykelrum: Gatuplanet Barnvagnsrum: - Hobbyrum: Snickarverkstad Andra gemensamma utrymmen: -
RENOVERINGAR:	* Hissbyte 2024 * Fasadrenovering 2015 * Fönsterrenovering 2015 * Renovering av tvättstuga 2013 * OVK utfördes 2009 * Portar byttes ut 2009 * Säkerhetsdörrar har installerats hos hyresgäster och ca 60 % av medlemmarna (själv betalat) under 2002 och 2008. * Hiss: Renoverad 2000. * Ventilation: Självdrag. OVK utfördes 2000 * Tvättstuga: Renoverades 2000. * Alla V/A-stammar bytta ca 1999. Ok inga planer. * Kök: Alla V/A-stammar bytta ca 1999. Ok inga planer. * Badrum: Alla V/A-stammar bytta ca 1999. Ok inga planer.

	* El-stigare bytt ca 1997. Inne lägenheten byter innehavaren själv. Ok inga planer. * Tak bytt 1995. Pågående renovering: Stamspolning 9-11 november Balkongrenovering 2026 Vinden: Det finns i dagsläget inga beslut om att bygga bostäder på vindarna. - kollat 21/10-2026
PARKERING:	Föreningen har ett garage med 28 bilplatser och 5 MC-platser. Samtliga platser är utrustade med laddstationer. Bilplats: 1 490 kr/månad MC-plats: 454 kr/månad - Ledig MC-plats från 1 januari 2027 Det är lång kö till bilplatserna och någon uppskattad väntetid kan inte anges. Ansökan om garageplats görs till styrelsen.
TV OCH BREDBAND:	Kabel-TV Basutbud ingår: Nej Kabel TV leverantör: Com Hem Internet leverantör: Com Hem

PLANRITNING



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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

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.



Swedenborgsgatan 9 11848 Stockholm mail@erikolsson.se