




SÖDERMALM / STOCKHOLM

# Bellmansgatan 15

*Erik Olsson*



*Du hittar även bostaden på  
[erikolsson.se](http://erikolsson.se)*

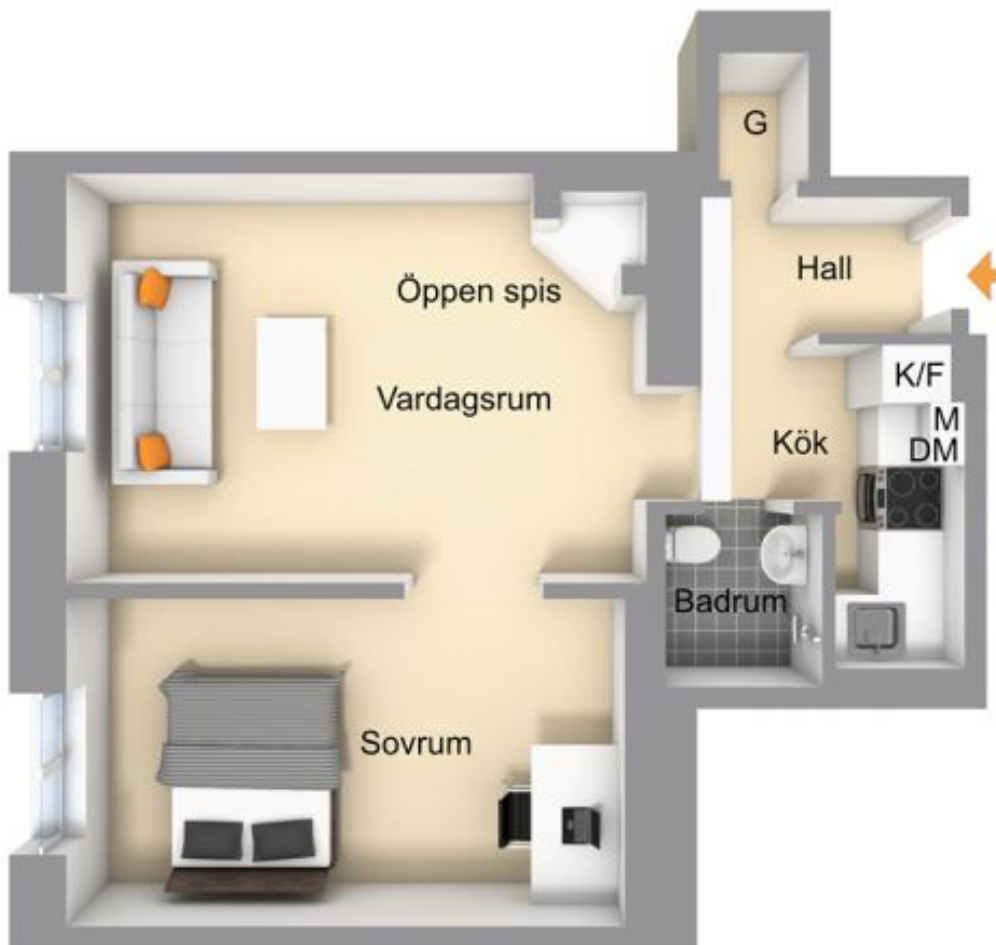


## *Soligt 20-tal vid van der Nootska Palatset*

Med Mariatorget runt hörnet hittar du denna våning i ett fint kulturmärkt hus. Originaldetaljer som fiskbensparkett, fönster med djupa nischer, takrosetter och speglade dörrar. Sagolikt vacker utsikt mot palatset med anor från 1600-talet från samtliga fönster. Vardagsrum med öppen spis, nyrenoverat badrum, fullt utrustat arbetskök, stort sovrum samt platsbyggt skåp och klädkammare i hall.

Låg avgift i en nästan skuldfri förening som äger marken. Tvättstugan får användas dygnet runt och det finns cykel- samt barnvagnsförråd.

# Planritning



Planritningen är ej skalenlig, avvikelser kan förekomma. Upphovsrätten till denna ritning tillhör med ensamrätt Erik Olsson Fastighetsförmedling AB.

SÖDERMALM / STOCKHOLM

# Bellmansgatan 15

*2 rum och kök, 43 kvadratmeter*

**FÖRESLAGEN BUDSTART** 3 695 000 kr

**PANTSÄTTNING** Bostaden är pantsatt. Datum för kontroll 2017-09-26. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.

**MÅNADSAVGIFT** 1 656 kr. I avgiften ingår värme och vatten.

**DRIFTSKOSTNAD** 2 727 kr/år. I angiven driftskostnad för 1 persons hushåll (1 vuxen) ingår hushållsel 1 620 kr/år samt hemförsäkring 1 107 kr/år.

**ADRESS** Bellmansgatan 15, 118 47 Stockholm

**STORLEK** 2 rum och kök. Boarea 43 m<sup>2</sup>, areauppgift enligt föreningens information

**ANDELSTAL** Andel i förening: 1,01%. Andel av årsavgift: 1,01%

**TRAPPOR** 2 av 6

**LÄGENHETSNUMMER** 404-00016 (1202)

**TILLTRÄDE** Enligt överenskommelse

**NUVARANDE ÄGARE** Agneta Stark

*Linda Yu*

Fastighetsmäklare

073-150 16 62  
linda.yu@erikolsson.se

*Erik Olsson*



## *Bostadens fördelar*

- *Drömadress vid Mariatorget*
- *Soligt och oftast insynsfritt läge*
- *Klassicism möter funktionalism*
- *Öppen spis i sällskapsrum*
- *Yteffektivt och fullt utrustat kök*
- *Äkta förening som äger marken*
- *Cykelrum samt barnvagnsförråd*
- *250 m till T-banan Mariatorget*
- *550 m till Södra Station*
- *Vid van der Nootska Palatset*
- *Vackert k-märkt hus från 1929*
- *Rymligt vardagsrum och sovrum*
- *Nytt badrum från sep 2017*
- *Låg avgift i nästintill skuldfri brf*
- *Tvättstugan är öppen dygnet*
- *Fibernät & parabol för satellit-TV*
- *450 m till Slussens tunnelbana*
- *Mariabergets makalösa sjöutsikt*









# Rumsbeskrivning

## HALL

Stort platsbyggt skåp i fullhöjd med spegel samt mindre klädkammare för avhängning och förvaring.

Genomgående originalgolv i fiskbensparkett, takrosetter, speglade dörrar och profilerade lister. Samtliga fönster har djupa nischer, spanjoletter och fönsterbänkar i marmor. Vitmålade väggar i hela bostaden, med undantag för sovrum som har ljusblå tapet.

## KÖK

Släta vita köksluckor, rektangulära kakelplattor i glas ovan laminatbänkskiva. Integrerad kyl/frys, induktionshäll/ugn, utdragbar spisfläkt, inbyggd mikro i arbetshöjd och integrerad diskmaskin (45 cm). Massivt brädgolv i furu och infällda spotlights i tak.

## VARDAGSRUM

Sällskapsrum med riklig förmiddagssol, fönster mot lugna Sankt Paulsgatan och

van der Nootska Palatset, öppen spis klädd i mörk marmor samt spröjsad glasdörr. Utrymme för soffa, soffbord, bokhyllor, mediamöbel och matgrupp.

## SOVRUM

Rummet ligger i fil med vardagsrum och har ett fönster samt speglade pardörrar. Väl tilltagen yta för dubbelsäng, nattduksbord, garderob och arbetshörna.

## BADRUM

Totalreoverat badrum med grämelerat klinkergolv, rektangulära kakelplattor i vitt, infälld spegel i kakel, handfat, toalettstol, dusch med tak- och handdusch samt handdukstork. Renoveringen slutfördes i sep 2017.

## FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd med gallerväggar och gallerdörr.





## FÖRENING & HUS

# Brf Magdalena 4

**KOMMUN:** Stockholm

**BYGGÅR:** 1929

**BYGGNADSTYP:** Flerfamiljshus

**HISS:** Ja

**UPPVÄRMNING OCH EL:** Fjärrvärme

### ALLMÄNT OM FÖRENINGEN

BRF Magdalena 4. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 43 lägenheter och fem lokaler (medlemmar är tre ideella föreningar), samtliga upplåtes med bostadsrätt.

Föreningen köpte fastigheten 1985 (äger marken).

En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 120 kr som betalas av säljaren. Vid beläning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om ca 448 kr/pant. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2017.

Ingen beslutad avgiftshöjning.

Delat ägande accepteras av föreningen utan krav på minsta ägarandel. Den som bor i lägenheten ska dock vara andelsägare.

Innergården är vanligtvis stängd men öppnas ett par gånger om året för föreningens champagnemینگel på våren och glöggmingel på vintern.

Tvättstuga finns i källaren och är utrustad med två tvättmaskiner, en centrifug, två torktumlare, två torkskåp och en mangel. Den gemensamma tvättstugan kan bokas dygnet runt. Hissen går ända ner i källaren till tvättstuga, barnvagnsförråd (ingång via garaget), källarförråd och garage. På gatuplan på Bellmansgatan 15 finns ett soprum med källsortering och deponering av grovsopor. På Sankt Paulsgatan 18 finns ett soprum och nyrenoverat cykelförråd i gatuplan. Sex extraförråd finns för uthyrning mot en extra

månadsavgift (intresse anmäls till styrelsen).

Utförligare information finns på föreningens hemsida: [www.magdalena4.bostadsratterna.se](http://www.magdalena4.bostadsratterna.se).

### RENOVERINGAR

1990 Fasadrenovering  
1993 - 2000 Byte av VA-stammar  
1995 Byte av elstigare, jordfelsbrytare  
2007 Fönsterrenovering  
2008 Installation av fibernät  
2009 Installation av parabol  
2014 Ommålning av tak

### PLANERADE RENOVERINGAR

2017 Byte av fjärrvärmecentral och värmeväxlare, sotning och rensning av ventilationskanaler  
2017 - 2018 Renovering av entreér  
2017 - 2019 Fönsterrenovering  
2024 eller 2025 Fasadrenovering

### PARKERING

Garage finns i fastigheten med ett fåtal platser som förvaltas av Sverigefinska Riksförbundet. För mer information se: [www.rskl.se](http://www.rskl.se).  
I övrigt gäller boendeparkering i området. För mer information se: [www.stockholm.se](http://www.stockholm.se).

### TV OCH INTERNET

Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband (fiber) via AllTele och ComHem. Den som önskar kan istället för ComHem välja Boxers kanalutbud av TV-kanaler. Boende kan dessutom ansluta sig till en parabol på taket för satellit-TV (vid intresse kontakta Kurt Persson: [kurt.0042@gmail.com](mailto:kurt.0042@gmail.com)).

# Viktig information

## MÅKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

Mäklaren ska ta till vara på 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 och bostadsrätter 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 Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "lägenhet", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

## 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.

## BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

## LAGRING AV PERSONUPPGIFTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling behandlar och lagrar personuppgifter och annan insamlad information för att kunna uppfylla sina åtaganden och skyldigheter i enlighet med avtal och gällande lagstiftning. Erik Olsson Fastighetsförmedling ger alla visningsbesökare en bevakning via hittahem.se för att uppfylla skyldigheter enligt avtal med säljare samt för att kunna visa upp bostäder för intresserade spekulanter. Önskas ej denna tjänst kan den avbeställas i samband med första utskicket. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris och adress samt fotografier på den aktuella bostaden, och att detta får användas i marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner automatiskt publicering av slutpriset på Hemnet. Erik Olsson Fastighetsförmedling och dess samarbetspartners kan komma att databehandla dessa personuppgifter för att kunna administrera olika tjänster och erbjudanden på ett för mottagaren anpassat sätt i informationen om den egna verksamheten och utvalda samarbetspartners varor och tjänster. Kontakta Erik Olsson Fastighetsförmedling för ytterligare information om behandlingen av personuppgifter, information om vilka personuppgifter som registret innehåller, begäran om rättelse eller borttagande av personuppgift.

## FÖRENINGAR: ÅKTA OCH OÅKTA

En bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (åkta) eller ett oåkta 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. Uppfylis verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en bostadsrättsförening 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](http://www.skatteverket.se).

#### BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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.

#### ÅGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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.

#### ANSVARET VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Utgångspunkten är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller normalt att bostadsrätten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen om annat inte avtalas. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen. Även motsvarande regler i jordabalken kan bli tillämpliga.

#### KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Informationen i objektsbeskrivningen är grundad på uppgifter från säljaren och den aktuella föreningen. Uppgifter från säljaren kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

#### VIKTIG INFORMATION OM KÖP

I den här bostadsbeskrivningen har du kunnat läsa om den bostad du nu varit på visning av. Du har därmed sett ett exempel på hur vi presenterar de bostäder vi förmedlar. Du minskar risken i din bostadsaffär om du förbereder din egen försäljning redan medan du letar ny bostad. Ötryggheten att tvingas sälja i en sämre marknad minskar om du kan genomföra din egen försäljning så snabbt som möjligt i samband med att du köpt nytt. Vi har anställda fotografer som är experter på att förmedla det bästa med just din bostad. Vi har ett stort spekulantregister via Hitta hem som dagligen uppdateras och matchas mot intressanta bostäder. Detta unika kontaktnät innebär att vi har ett stort försprång när det gäller att locka potentiella köpare till våra visningar. När vi säljer en bostad jobbar vi dessutom enligt vår väl beprövade Erik Olsson-metod, som hjälper dig att få Bäst Betalt för din bostad.

ERIK OLSSON 20 ÅR

# Vinn en Audi Q2!

Gissa kvadratmeterpris på bostäder som vi har sålt.  
Tävla på [erikolsson.se/vinn-en-audi](http://erikolsson.se/vinn-en-audi)



*Erik Olsson* | 

## En global trendspaning med Fredrik Reinfeldt

Tisdag 7 november



*Erik Olsson* | STOCKHOLMS  
STADSMISSION

EN UNIK FÖRELÄSNING TILL FÖRMÅN FÖR STOCKHOLMS STADSMISSION. BOKA PÅ [ERIKOLSSON.SE/REINFELDT](http://ERIKOLSSON.SE/REINFELDT)

*Erik Olsson*

# Bäst betalt *i kvadrat*

*erikolsson.se*

I vår värld är det resultatet som räknas. Därför låter vi varje år ett oberoende undersökningsföretag granska och jämföra alla de försäljningar vi genomför med snittpriset i varje område. De senaste åtta åren har en sak varit konstant: våra kunder har fått bäst betalt för sina bostäder.

*Läs mer på [erikolsson.se/bast-betalt](https://erikolsson.se/bast-betalt)*

*Erik Olsson*

---

*erikolsson.se*