

Överlåtelseavtal

Säljare Marcus Larsson med 1/1-del 19800620-5598
Långholmsgatan 21 0722-44 00 27
117 33 STOCKHOLM marcus.j.larsson1980@gmail.com
m

Köpare Johan Mandell med 1/1-del 19780814-2751
Tellusborgsvägen 42 0700827050
126 49 Hägersten johan.mandell1@gmail.com

Överlåtelseobjekt Bostadsrätten till lägenhet nr 41 med adress Långholmsgatan 21, 117 33 STOCKHOLM, i föreningen BRF Bulten 23, 769616-5963

I det följande kallad Bostadsrätten.

Överlåtelseförklaring Säljaren överlåter härmed Bostadsrätten till köparen.

Köpeskilling Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling om

SJU MILJONER TREHUNDRAFEMTIO TUSEN KRONOR

7 350 000 KR

Tillträdesdag 2026-06-01, eller annat datum enligt överenskommelse

§ 1 Betalning av köpeskilling Köparen betalar köpeskillingen till säljaren på följande sätt:

a. Betalar handpenning senast 2026-01-26

735 000 kr

genom insättning på fastighetsmäklarens klientmedelskonto i NORDEA, överföring till, plusgiro: 215 64 58-8. Märk betalningen med objektnummer: DA02915. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertas och förvaltas av fastighetsmäklaren.

b. Betalar kontant på tillträdesdagen

6 615 000 kr

På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.

SUMMA KÖPE SKILLING

7 350 000 KR

§ 2 Garanti och pantsättning

Säljaren garanterar:

- att Bostadsrätten på tillträdesdagen inte är pantsatt.
- att det på tillträdesdagen inte föreligger skulder till bostadsrättsföreningen som avser insats, års-, upplåtelse-, överlåtelse- eller pantsättningsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
- att dispositionen över Bostadsrätten på tillträdesdagen inte är begränsad utöver vad som angivits i detta avtal.



- § 3 Bostadsrättens skick** Bostadsrätten överläts i befintligt skick. Skicket fastställs med utgångspunkt från förhållandena på avtalsdagen. Köparen har före köpet uppmanats att undersöka lägenheten. Säljaren har lämnat uppgifter om Bostadsrätten i bilagd frågelista. Att Bostadsrätten överläts i befintligt skick får betydelse för om Bostadsrätten senare kan anses vara felaktig. Begreppet befintligt skick förklaras närmare i den skriftliga information om köparens undersökningsplikt som köparen har fått del av före köpet.
- § 4 Ansvar för skada** Skadas eller försämras Bostadsrätten mellan avtalsdagen och tillträdesdagen ansvarar säljaren för skadan eller försämringen om den beror på säljarens vanvård, på att säljaren orsakat denna eller om den beror på olyckshändelse som ingen av parterna kunnat råda över. Köparen får dock räkna med normal förslitning.
- Ansvaret övergår på köparen från och med den avtalade tillträdesdagen, även om köparen vid den tidpunkten på grund av köparens dröjsmål inte tillträder Bostadsrätten.
- § 5 Rättigheter och skyldigheter** Köparen övertar från och med tillträdesdagen samtliga de rättigheter och skyldigheter som är förknippade med innehavet av Bostadsrätten. Detta gäller dock inte de eventuella fordringar som bostadsrättsföreningen har gentemot säljaren.
- § 6 Avgifter samt kostnader för lösen av lån** Årsavgift och andra utgifter för Bostadsrätten betalas av säljaren i den mån de avser tiden före tillträdesdagen. Från och med tillträdesdagen ska dessa betalas av köparen. Eventuell överlåtelseavgift betalas av köparen. Kostnader aviserade från säljarens bank vid lösen av lån ska betalas av säljaren.
- I det fall köparens bank tar ut en avgift för att vara behjälplig med överföringen av köpeskillingen, och i förekommande fall lösen av säljarens lån, är parterna överens om att köparen ska betala denna. En sådan avgift kan bland annat bli aktuell när köparen inte tar några lån för att finansiera köpet.
- § 7 Medlemskap** Överlåtelse av Bostadsrätten är för sin giltighet beroende av att köparen beviljas inträde i bostadsrättsföreningen.
- Köparen ska omgående ansöka om medlemskap.
- Skulle bostadsrättsföreningen neka köparen medlemskap ska denna överlåtelse återgå. Parternas prestationer ska då gå tillbaka utan rätt till skadestånd för någon av parterna.
- Skulle bostadsrättsföreningen neka köparen medlemskap och köparen väljer att överklaga det beslutet, är parterna dock bundna av detta avtal tills medlemskapsfrågan är slutligt avgjord.
- § 8 Avtalsbrott** Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta avtal, har motparten rätt till skälig ersättning för sin skada.
- Är avtalsbrottet av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger inte om köparen är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som inte skulle ha kunnat undvikas även om alla rimliga åtgärder hade vidtagits.
- Vid köparens avtalsbrott, som leder till hävning av köpet, ska ersättning i första hand regleras ur betald handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen ska köparen snarast betala mellanskillnaden. Är säljarens skada mindre än handpenningen ska säljaren snarast återbetala mellanskillnaden till köparen. Vid köparens avtalsbrott ska ersättningen till säljaren även innefatta säljarens kostnad för mäklarprovision i samband med överlåtelsen av

Bostadsrätten.

Det är av väsentlig betydelse för säljaren att köparen betalar handpenningen i enlighet med vad som stadgas i § 1. Betalar inte köparen handpenningen i rätt tid har säljaren rätt att häva köpet fram till dess att handpenningen betalats i sin helhet. Är köparen sen med betalningen av handpenningen kan detta leda till skadeståndsskyldighet för köparen.

§ 9 Städning och kvarglömd egendom

Säljaren är ansvarig för att lägenheten senast på tillträdesdagen är utrymd och väl rengjord. Övriga utrymmen ska vara utrymda och avstädade.

Senast på tillträdesdagen ska säljaren även ha tagit bort all lös egendom som inte ingår i köpet.

Fullgör säljaren inte denna skyldighet, har köparen - om parterna inte har avtalat annat - rätt att efter tillträdet göra sig av med egendomen på säljarens bekostnad alternativt överta egendomen.

Innan köparen har rätt att göra sig av med eller överta egendomen enligt ovan, ska köparen först skriftligen uppmana säljaren att senast inom tio kalenderdagar hämta egendomen. I uppmaningen ska köparen kort beskriva vilken egendom som avses.

§ 10 Överlämnande av handlingar samt nycklar

Sedan köpeskilling betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna de nycklar säljaren har och andra handlingar rörande Bostadsrätten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.

§ 11 Energi-deklaration

Det finns en energideklaration avseende föreningens byggnad som upprättats för mindre än 10 år sedan. Kopia av energideklarationen har uppvisats för köparen inför köpet och överlämnas till köparen i samband med undertecknandet av detta avtal.

§ 12 Skriftliga meddelanden

Skriftliga meddelanden med anledning av detta avtal ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev eller e-post till den person eller den adress som angetts för motparten på avtalets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.

Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet
- om avsänt med brev: vid mottagandet
- om avsänt med e-post: vid avsändandet
- om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran

Handlingar

Köparen har tidigare fått, tagit del av och är införstådd med:

- Föreningens stadgar
- Föreningens årsredovisning, år 2024
- Planritningar
- Energideklaration

Bilagor

Följande bilagor tillhör överlåtelseavtalet:

- Depositionsavtal
- Objektsbeskrivning
- Frågelista

Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet.

Undertecknande

Av detta överlåtelseavtal har fyra likalydande exemplar upprättats, varav säljare och köpare tagit var sitt samt ett utgör Bergets Ro Fastighetsförmedlings arkivexemplar. Ett exemplar lämnas till föreningen.

Säljare

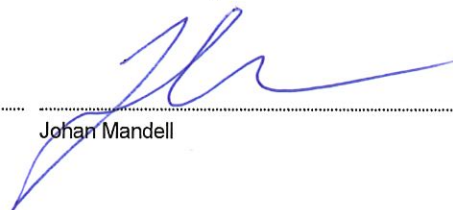
Köpare

Stockholm den 19 januari 2026

Stockholm den 19 januari 2026



Marcus Larsson



Johan Mandell

**Kvittens avseende
handpenning**

Kvitteras på separat kvitto.

Objektsbeskrivning

Södermalm - Långholmsgatan 21



Pris	7 350 000 kr
Månadsavgift	4 019 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	64 m²
Tillträdesdatum	2026-06-01

INTERIÖR

Antal rum	3
Boarea	64 m²

DA02915

Sida 1 av 7

Areakälla

Ekonomisk Förvaltare

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Optimal planlösning och exklusivt renoverad rakt igenom – ett boende som levererar premiumkänsla redan vid första steget in. Belägen på femte våningen, mitt i hjärtat av Södermalm, möts du av en ljus och luftig lägenhet där ett eftertraktat västerläge låter bostaden bada i ljus från lunch till solnedgång.

Den stora inglasade balkongen har ett fritt läge och glaspartier från golv till tak som kan skjutas undan helt, vilket ger en flexibel yta som kan användas stora delar av året. Utsikten är en charmig kombination av himmel och Hornstulls klassiska stadssilhuett.

Köket renoverades 2022 och har exklusiva kompositbänkskivor samt gott om arbetsyta. Planlösningen mellan kök och vardagsrum är öppen och social, och mellan rummen löper eleganta skjutdörrar i räfflat glas som gör det möjligt att dela av ytan för mer avskildhet när det behövs. Matplatsen rymmer åtta personer till vardags och kan enkelt utökas för större middagar med många gäster.

Renoveringen är genomtänkt i varje detalj. Fönstren renoverades 2024 och försågs då med bullerglas för en tyst och behaglig inomhusmiljö. All belysning styrs via Plejd, installerat bakom samtliga strömbrytare, vilket gör att du kan styra ljuset på väggen, via mobilen eller med röststyrning (exempelvis Google Home). De smart placerade skjutdörrarna mellan vardagsrum och den kombinerade arbetsrums-/gästrumsytan skapar en flexibel layout efter behov.

Förvaringen är både praktisk och diskret. I den kombinerade arbetsrums-/gästrumsytan kan hyllplan lätt bytas ut mot galghängare om man vill använda ytan som garderob eller extra förvaring. I sovrummet finns dessutom en inbyggd garderob med en diskret arbetshörna, vilket gör det enkelt att vara två som jobbar hemifrån. Dessutom är väggen mellan vardagsrum och arbetsrums-/gästrumsytan icke bärande och kan tas ner för den som önskar en ännu öppnare planlösning. Badrummet är ljust tack vare ett stort fönster. Det är inrett i vitt och utrustat med tvättmaskin, vilket ger smidig vardagsfunktion.

Föreningen är stabil, välskött och lågt belånad. Föreningen äger inte marken utan upplåtelsen sker genom en tredimensionellt avgränsad fastighetsbildning. Det innebär att föreningen inte omfattas av traditionella tomträttsavtal och därmed inte påverkas av tomträttsavgälder. Under 2025–2026 kommer trapphus och entréer att renoveras, vilket ytterligare lyfter fastigheten. Dessutom finns sju kvarvarande hyresrätter som ger föreningen långsiktig ekonomisk trygghet.

Läget i centrala Hornstull är svårslaget för den som vill ha ett bekvämt och aktivt stadsliv. I källarplanet finns en välsorterad matbutik, Systembolaget, Clas Ohlson, Cervera, H&M, apotek, blomsterhandel med mera, och dessutom ligger tunnelbanestationen direkt i huset. Flera av de stora gymkedjorna finns inom några minuters promenad. Utanför på torget passerar även flera busslinjer, inklusive flygbussen.

Högt ovanför stadens vardagspuls ligger bostaden som en lugn och skyddad oas, där färgsättning och materialval skapar ett harmoniskt och välkomnande hem.

Åt andra hållet väntar grönskande oaser – Högalidsparken och de naturnära områdena kring Långholmen, Reimersholme och Riddarfjärden erbjuder vatten, promenadstråk och rekreation alldeles inpå.

En idealisk bostad för dig som söker både närhet, bekvämlighet och maximalt utnyttjade kvadratmetrar.

Adress	Långholmsgatan 21, 11733 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	41
Våning	5
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	4 019 kr. Ingår i månadsavgift: Värme, vatten, bredband och ett basutbud av TV kanaler. Obligatoriskt tillägg á 79kr/mån för bredband.
Andel av årsavgift	0,75799 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	263 962 kr
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	BRF Bulten 23 (org.nr 769616-5963)
Adress	Borgargatan 12, 11734 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	Bostadsrättsföreningen Bulten 23 äger bostadsfastigheterna på Borgargatan 12-18 och Långholmsgatan 17-21. De två husen uppfördes 1966-1968 och föreningen har ägt fastigheten sedan 2013. Sommaren 2015 färdigställdes tolv taklägenheter, sex på Långholmsgatan och sex på Borgargatan. Föreningen består idag av 115 lägenheter, varav 108 är bostadsrätter. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening, föreningen äger inte marken. Med centralt läge i Hornstull med direkt anslutning till affärer, restauranger, tunnelbana och busshållplatser erbjuds föreningens medlemmar och hyresgäster ett attraktivt boende med allt staden har att erbjuda. I närområdet hittar du också parker, grönområden och ett stort antal badplatser för sommarens varma dagar.
Antal lägenheter	115 st, varav 7 hyresrätter
Parkering	Föreningen har inga parkeringsplatser utan man är hänvisad till befintliga p-hus eller Boendeparkering i området. https://parkering.stockholm/boendeparkering/

Tv & bredband	Föreningen har ett avtal med Ownit Broadband AB avseende fiberbredband till föreningens samtliga 115 lägenheter. Kostnaden för bredbandet är obligatorisk för bostadsrättshavare och läggs direkt på avgiften (ca 79 kr/månad).
Gemensamma utrymmen	I föreningen finns två tvättstugor, på Borgargatan 14 (-2 tr) och den på Långholmsgatan 19 (2 tr). I varje tvättstuga finns två tvättgrupper bestående av 2 tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp samt manglar. I tvättstugan på Långholmsgatan finns även en grovtvättstuga för t.ex. trasmattor och liknande. Cykelrum, rymlig innergård
Renoveringar	Utförda renoveringar: 2024 Stamspolning genomförd av Bravida Byte av tvättmaskin Långholmsgatan 19 Brandsäkran Norden genomgång av fastigheten Färdigställt renovering av fönster i hyreslägenheterna 2023 Färdigställt föreningens skyddsrum Installation av armatur för LED-belysning i trapphus och allmänna utrymmen Målning av balkongdörrar på Långholmsgatan Cykelrensning genomförd och avslutad i två cykelrum och på gård Upphandling av ny ekonomisk förvaltare Nabo 2022 Övervakningskameror installerade i cykelrum Brandsäkerhetsbesiktningar (SBA) Förrådsinventering Föreningens hemsida uppdaterad Processer för renoveringsansökningar uppgraderad 2021 Ny nödbelysning installerad i cykelrum och förråd Stamspolning Installation av nya armaturer ovanför portarna på Borgargatan Utbyte av bärlinor hiss Borgargatan 18 Fönsterbesiktning och framtagande av livscykelkostnadsanalys för olika renoverings-/bytesval 2020 Soprum – Allmän uppfräschning Ventilation – OVK (obligatorisk ventilationskontroll) påbörjad 2018 OVK – Uppföljning och efterkontroll av obligatorisk ventilationskontroll (OVK) avslutades Entrédörrar – Underhåll av samtliga entrédörrar, brytskydd monterades på portarna Borgargatan 14–18 Balkonger – Statusbesiktning av balkongerna utförd av HSB konsult 2017 Ventilation – OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Skalskydd – Elektroniskt låssystem Aptus installerat

Hissar – Underhåll rullställ, lås, riktning, dörrar m.m.

Planerade renoveringar:

2025

Målning/renovering trapphus Långholmsgatan

2026

Målning/renovering trapphus Borgargatan

Ytbehandling av entrédörrar

Förslag till åtgärdsplan för innergården

Byte av styrenhet (Fidelix)

2028

Renovering av balkonger Långholmsgatan och Borgargatan

Övrigt:

Överlåtelse- samt pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Uppgifterna i denna objektsbeskrivning är grundade på av säljaren och av berörd förening lämnad information. Köpare/spekulanter uppmanas att kontrollera dessa uppgifter med föreningen rörande kommande renoveringar och eventuella avgiftsförändringar. Köpare/spekulanter är medvetna om att bostaden köpes i befintligt skick och uppmanas att undersöka bostaden ordentligt. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen. Observera att nedtagning av väggar och/ eller väsentliga förändringar och ingrepp i bärande konstruktioner och ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten av en lägenhet är alltid en fråga för föreningens styrelse att ta ställning till i varje enskilt fall. Detta gäller även om förändringen inte medför risker för byggnadens konstruktion. Köpare uppmanas även att kontrollera eventuella byggplaner o.s.v. i området om detta är av betydelse för köparen.

Ekonomi

Styrelsen har inte tagit något formellt beslut kring nästa avgiftshöjning. Beslutet kommer att fattas senare i höst inför nästa års budget.

Däremot, enligt styrelsens prognoser kommer de att behöva ett jämnt flöde av avgiftshöjningar på ca 3.5% per år under de närmaste 3-4 åren för att täcka kostnaderna för den löpande verksamheten. Det är därför sannolikt att avgiften höjs med 3-5% under 2026. (enligt mail från styrelsen 2025-09-01)

Information om månadsavgift

I månadsavgiften ingår: Värme, vatten, bredband och ett basutbud av TV kanaler.

Äkta/oäkta förening

Äkta

Tillåter föreningen juridisk person som köpare?

Nej

Tillåter föreningen delat ägande?

Ja, men endast om alla ägare är skrivna på adressen

Äger föreningen marken?

Nej

Övrigt

Föreningen äger inte marken men det är inte heller en tomträtt. Vissa delar av gatuplan

och källare (gallerian och till gallerian hörande lokaler) i det hus som utgör föreningens hus ägs genom en tredimensionell fastighetsbildning av Fastighets AB Hornstull II, dotterbolag till Bonnier Fastigheter.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerbostadshus
Byggår	1966-1968
Uppvärmning	Fjärrvärme
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2020-01-31
Energiklass	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	138 kWh per m ² och år



BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

NUVARANDE ÄGARE

Marcus Larsson

UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare

Stockholm den 19 januari 2026

Marcus Larsson

Köpare

Stockholm den 19 januari 2026

Johan Mandell

KONTAKT

För mer information kontakta:

**Ansvarig mäklare**

David Alashi
0764019152

david@bergetsro.se

Depositionsavtal - Handpenning

Säljare	Marcus Larsson	19800620-5598	1/1-del
Köpare	Johan Mandell	19780814-2751	1/1-del
Ansvarig fastighetsmäklare	David Alashi, Bergets Ro Fastighetsförmedling Norra Stationsgatan 78, 113 65 Stockholm		
Överlåtelseobjekt	Bostadsrätten till lägenhet nr 41 med adress Långholmsgatan 21, 117 33 STOCKHOLM, i föreningen BRF Bulten 23, 769616-5963		
Avtalsdag	2026-01-19		
Tillträdesdag	2026-06-01		
Uppdrag	Säljare och köpare uppdrar härmed åt undertecknad fastighetsmäklare att för deras räkning omhänderta och förvalta ett belopp utgörande i överlåtelseavtalet föreskriven		

☒ handpenning på 735 000 kr

Depositionen sker med anledning av att köpets fullbordan eller bestånd har gjorts beroende av ett eller flera s.k. svävarvillkor i överlåtelseavtalet. Ett svävarvillkor innebär att avtalet ännu inte är definitivt bindande utan kan återgå under vissa förhållanden.

Det deponerade beloppet ska sättas in på fastighetsmäklarens klientmedelskonto i NORDEA, överföring till, plusgiro: 215 64 58-8 och hållas åtskilt från fastighetsmäklarens egna medel. Märk betalningen med objektnummer: DA02915.

Redovisning av det deponerade beloppet jämte upplupen ränta ska ske så snart det klarlagts vem av köparen eller säljaren som har rätt till beloppet.

Skulle tvist mellan köpare och säljare avseende redovisningen uppstå, får redovisning ske först sedan tvisten lösts genom förlikning eller dom som vunnit laga kraft. Redovisning kan dock alltid ske på och i enlighet med köparens och säljares gemensamma skriftliga begäran.

Ska medlen redovisas och utbetalas till fastighetsmäklarens uppdragsgivare får fastighetsmäklaren - efter överenskommelse med uppdragsgivaren - tillgodogöra sig avtalad provision ur de redovisade medlen.

Parterna förbinder sig, om det skulle framkomma felaktigheter i in- eller utbetalningar, att genast vidta åtgärder för reglering av dessa felaktigheter.

Ränta Parterna överenskommer att handläggande fastighetsmäklare i samband med utbetalning av deponerade medel ej behöver redovisa ränta understigande 100 kronor.

Underskrifter

Säljare

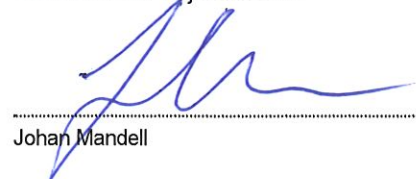
Stockholm den 19 januari 2026



Marcus Larsson

Köpare

Stockholm den 19 januari 2026



Johan Mandell

**Underskrift
fastighetsmäklare**

Härmed åtar jag mig detta uppdrag.

Stockholm den 19 januari 2026



David Alashi