

NORRBACKAGATAN 25B

VASASTAN



Erik Olsson



VASASTAN

Charmig lägenhet med smakfulla materialval

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Garage finns i huset
Fri utsikt
Fint renoverat kök
Rymligt sovrum

VÄLKOMMEN TILL NORRBACKAGATAN 25B

Välkommen till denna ljusa och hemtrevliga tvårummare på eftertraktade Norrbackagatan. En genomgående bostad där klassisk charm möter modern funktion. Lägenheten är belägen i hjärtat av Birkastan, bara ett stenkast från pulsen på Rörstrandsgatan och grönskan vid Karlbergs Slott. Här bor du i en bostad som bjuder på vackra originaldetaljer, som högt i tak och fiskbensparkett i harmoni med ett stilrent och renoverat kök. Det generösa vardagsrummet har gott om plats för både matbord och soffgrupp, perfekt för såväl vardag som umgänge. Sovrummet är rymligt och rogivande med utsikt mot lugn innergård och smart förvaring. Här finns även tvättmaskin i badrummet för extra vardagskomfort. Här bor du i omtyckta Birkastans omtyckta kvarter med populära restauranger, trendiga caféer och mysiga butiker. Du bor också med utmärkta kommunikationer runt hörnet och tunnelbanan vid St Eriksplan.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Anna Dahlman

0790-06 79 89
anna.dahlman@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Norrbackagatan 25B, 11334 STOCKHOLM
STORLEK:	60 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	5 750 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 076 kr/mån inkl. värme, vatten och kabel-TV. Obligatoriskt tillägg tillkommer på 185 kr/månad för IT/bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 400 kr/år (el: 2 000 kr/år, försäkring: 2 400 kr/år) I angiven driftskostnad för 2 persons hushåll ingår hushållsel ca 2000 kr/år och hemförsäkring ca 2400 kr/år. Samtliga uppgifter är beräknade enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan både vara högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	062
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,719435 %, andel av årsavgift 0,96586 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	980 836 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 årsredovisning 2024.
PANTSÄTTNING:	Ja
VÅNING:	2 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Nya Skålen 20
NUVARANDE ÄGARE:	Kamyar Zarrin, Shabnam Mojeri
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





NORRBACKAGATAN 25B











NORRBACKAGATAN 25B



HALL

Hall med ljus klinker och mörkt blå väggar.
Avhängning för ytterkläder.

INRE HALL

Inre hall med fiskbensparkett och grå väggar. Gott om förvaring med garderob i original samt en garderobsvägg.

KÖK

Kök med vackert trägolv och beige väggar.
Smakfullt inrett kök i gröngrå nyans med ljus stenbänkskiva. Induktionshäll, svart fläkt, ugn, micro och integrerad kyl/frys samt diskmaskin.
Rymlig matplats.

VARDAGSRUM

Vardagsrum med öppen planlösning mellan kök och vardagsrum. Två fönster mot gården. Plats för stor soffgrupp.

SOVRUM

Sovrum med fiskbensparkett och beige ljusa väggar. Fönster in mot gården. Garderob med skjutdörrar med spegelglas.

BADRUM

Kaklade ljusa väggar och klinker på golvet.
Handfat, wc, dusch med glasdörrar, handdukstork och tvättmaskin.



FÖRENING:	Brf Nya Skålen 20
BYGGÅR:	1935
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej (tomträttsavtalet löper tills 2029-09-30)
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	116
VARAV HYRESRÄTTER:	21
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-04-22
ENERGIKLASS:	E
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>Brf Nya Skålen 20 bildades 2018. Marken upplåts med tomträtt, omförhandlas nästa gång 2029-09-30. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör Norrbackagatan 21-25 A-C samt Karlbergsvägen 70A-B.</p> <p>FÖRENINGENS EKONOMI</p> <p>Föreningen har inga beslutade avgiftsförändringar i dagsläget.</p> <p>GEMENSAMMA UTRYMMEN</p> <p>Föreningen har en stor innergård med utemöbler och grönska. I föreningen finns även en bastu. Gemensam tvättstuga på Norrbackagatan 25 med fyra tvättmaskiner, två torktumlare, två torkskåp, en centrifug och en mangel. Cykelförråd i källaren på Karlbergsvägen 70B.</p>
RENOVERINGAR:	<p>Utförda renoveringar.</p> <p>1993-1994 VA-stambyten i de äldre husen (Norrbackagatan 25 & Karlbergsvägen 70).</p> <p>1993-1994 utbyte av elinstallationer.</p> <p>1993-1994 omputsning av fasad.</p> <p>2014-2015 helrenovering av garaget och utbyte av bärande balkar.</p> <p>2019 stamspolning.</p> <p>2020 renovering hissar, ombyggnation av råvindar till vindslägenheter och nya tvättmaskiner och torktumlare.</p> <p>2022 stamspolning</p> <p>2023 stambyte Norrbackagatan 21 & 23.</p> <p>2024 balkongbygge, Norrbackagatan 25 och Karlbergsvägen 70</p> <p>2024 Föreningen har sålt en hyreslokal till företaget Gleipnergruppen.</p> <p>2025 renovering av fönster</p>
PARKERING:	<p>I föreningen finns 52 garageplatser som kan hyras till en kostnad om 2 800 kr/månad. F.n kö.</p> <p>I övrigt råder boendeparkering.</p>
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband via Tele2.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads-kalkyl 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 kunna 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

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.

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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Swedenborgsgatan 9 11848 Stockholm mail@erikolsson.se