

VASASTAN / RÖDA BERGEN

TORSGATAN 74



Erik Olsson



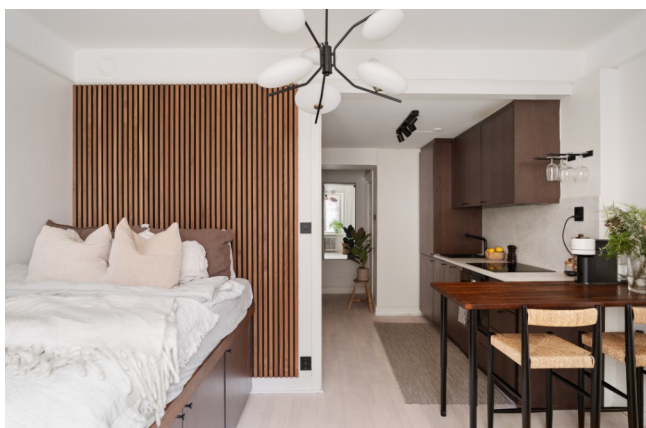
VASASTAN / RÖDA BERGEN

Kvadratsmart 20- talspärla i populära Röda Bergen!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



20-talscharm
Social planlösning
Stilrena materialval

VÄLKOMMEN TILL TORSGATAN 74

Välkommen till en stilfull och smart planerad etta där varje kvadratmeter är noggrant genomtänkt! Här möts modern komfort och vackra originaldetaljer från byggåret - såsom en generös takhöjd, ljust trägolv samt stort spröjsat fönster med djupa nischer. Ett hem att trivas i! Redan i hallen möts du av en inbjudande atmosfär och praktiska avhängningsmöjligheter som gör det enkelt att hålla ordning på både ytterkläder och skor. Härifrån kliver du in i det moderna köket, med stilrena bruna fronter och gott om förvaringsutrymme. Den maskinella utrustningen - integrerad kyl/frys, diskmaskin, induktionshäll och spis - gör matlagningen till ett nöje. Köket övergår sömlöst i det ljusa sällskapsrummet, där den öppna planlösningen skapar en härlig rymd och inbjuder till sociala stunder. Det stora spröjsade fönstret blir rummets naturliga blickfång och släpper in ett mjukt, generöst ljus. Här finns gott om plats för att kombinera en fåtölj eller mindre soffa med ett matsalsbord för trevliga middagar, en bekväm säng och personliga detaljer.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Julius Sonerud

073-387 67 50
julius.sonerud@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Torsgatan 74, 11337 STOCKHOLM
STORLEK:	24 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 750 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 331 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten och TV (basutbud) via Tele2. Det tillkommer en obligatorisk kostnad för bredband om 194 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 500 kr/år (el: 3 500 kr/år, försäkring: 3 000 kr/år) I angiven driftskostnad för en personers hushåll, ingår hushållsel 3500 kr/år och försäkring 3000 kr/år. Samtliga uppgifter är beräknade enligt schablon. Kostnaderna kan både vara högre och lägre för nya ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1003
LÄGENHETSNR SKV:	1003
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,19 %, andel av årsavgift 3,19579 %
BOSTADENS INDIREKTA	203 271 kr
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 föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-08-14. 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:	0.5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Borgen 74
NUVARANDE ÄGARE:	Cornelis Hornwall Olsen













HALL

Trevlig hall med goda avhängningsmöjligheter för ytterkläder och skor.

KÖK

Modernt kök med god förvaring bakom bruna fronter. Maskinell utrustning såsom integrerad kyl/frys och diskmaskin, induktionshäll samt spis. Köket ligger i öppen planlösning ut mot sällskapsrummet vilket ger en otrolig rymd.

ALLRUM

Underbart allrum med luftig och social planlösning och stort spröjsat fönster som genererar ett härligt ljusinsläpp. Rummet är väl tilltaget och här ryms fotölj eller mindre soffa, matsalsbord för 2-4 middagsgäster, säng och annat valfritt möblemang.

BADRUM

Fräscht badrum med wc, handfat med kommod och spegelskåp ovan samt duschkörna.



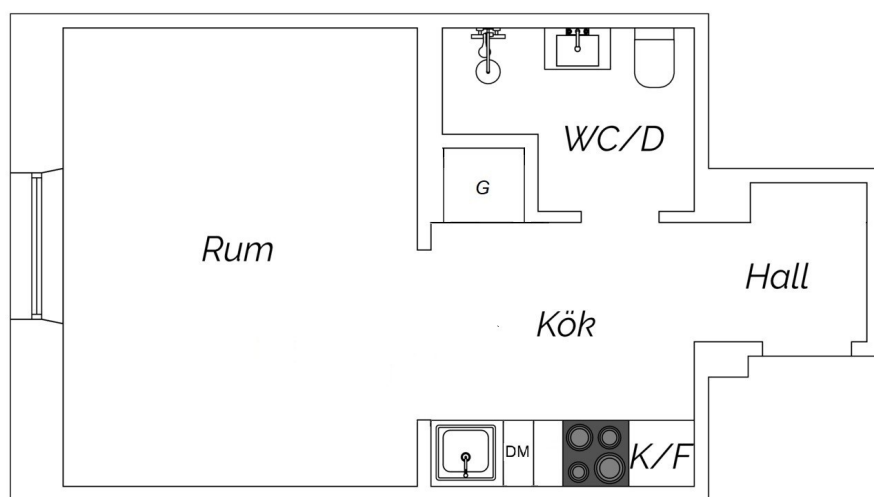
FÖRENING:	Brf Borgen 74
BYGGÅR:	1924
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F
ANTAL LÄGENHETER:	21
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-09-12
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	84 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Borgen 74. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen köpte fastigheten 2002 och äger marken. I föreningen finns 21 lägenheter som upplåtes med bostadsrätt. FÖRENINGENS EKONOMI Föreningen har inga beslutade avgiftsförändringar i dagsläget. (Kontrollerat 2025-05-08) Föreningen har två lån på totalt 7 Msek ca 5000kr/kvm båda lånen med rörlig ränta och vi amorterar 168 000kr/år (Kontrollerat 2025-05-08) GEMENSAMMA UTRYMMEN Till varje lägenhet finns ett källarförråd. I källaren finns även dubbla barnvagns/cykelrum samt tvättstuga med två nyare tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och mangel. Föreningen har en innergård med gemensamma utemöbler och grill. Föreningen anordnade två gårdsstädningar, en på våren och en på hösten med bra deltagarantal.
RENOVERINGAR:	1993 byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum, byttes el-stigare. 2005 inreddes vinden med två lägenheter och trapphuset renoverades samt taket i samband när vindsvåningarna byggdes. 2006 utfördes OVK-besiktning. 2008 spolades samtliga V/A-stammar, renoverades fasaden samt säkerhetsdörr och lås installerades. 2009 genomfördes byte av horisontella stammar och hissen moderniserades. 2011 installerades ljudstyrt lyse i trappen och automatisk dörröppnare. 2014-2015 renoverades taket, byttes hissmotor, renoverades piskbalkonger, förstärkning av ventilationen, korrigering av avloppet. 2016 renoverades samtliga fönster.

2017 byte av torktumlare
2018 reparation och målning av mindre skador i trapphus
2019 byte av tvättmaskin
2019 reparation av hiss, förkortning av linor
2019 byte av armaturer i källaren till LED lysrörsarmaturer
2019 montering av fläktar på tak
2019 stamspolning
2020 renovering av fönster i vindsvåningarna
2020 reparation av hissdörrar
2020 renovering av port och byte av dörr till gården
2021 energideklaration
2022 OVK
2022 byte av dörrautomatik och kodlås till porten
2022 spolning av samtliga stammar
2023 byte av styrenhet till hissen, byte av ventil till inkommande vatten och byte blandare i tvättstuga och vattenutkastare på gården.
2024 byte av lucka till soprum från gatan
Föreningen har inte tagit beslut om några större kommande renoveringar i dagsläget. (Kontrollerat 2025-05-08)
I området råder boendeparkering. För mer information se: www.stockholm.se
Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband via Tele2.

PARKERING:

TV OCH BREDBAND:

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 skalendig. 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 (äкта) 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 kunnat förutsätta. Att bostaden överläts 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. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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 bindings- 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 mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Sveavägen 147 11346 Stockholm mail@erikolsson.se