

VALHALLAVÄGEN 56

VASASTAN/ÖSTERMÄLM



Erik Olsson



VASASTAN/ÖSTERMALM

Sekelskiftesfyra med balkong på oslagbart läge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Balkong i fritt läge
Fantastisk rymd
Högt i tak
Öppen & social planlösning

VÄLKOMMEN TILL VALHALLAVÄGEN 56

Perfekt belägen på gränsen mellan Östermalm & Vasastan välkomnar en drömlig våning där sekelskiftesattribut har fått nytt liv genom en lyxig renovering. Detta exklusiva boende förmedlar en känsla av elegans och stil samtidigt som det känns hemtrevligt, varmt och ombonat. En klockren mix av bevarad charm och modern komfort, och varje detalj vittnar om omsorgsfullt utvalda material och en perfekt finish. Det bjuds på ett platsbyggt kök i en läcker mörk kulör som kompletteras med marmor och högkvalitativa vitvaror från Miele. Pricken över i:et är vinkylens tillsammans med eldstaden. Vidare ett luftigt vardagsrum med fantastiskt fönsterparti. Härifrån nås även den stora balkongen med dess magiska utsikt och som blir er egen fridfulla oas i stadspulsen. De två sovrummen är rofyllt belägna mot gården, och master bedroom stoltserar därtill med en lyxig garderobsavdelning. Det eleganta badrummet är en upplevelse i sig självt, generöst och ger en känsla av spa-lyx. Varje detalj är noga genomtänkt för att skapa en harmonisk atmosfär, och även det mindre badrummet följer samma förfinade stil. Den inre hallen stoltserar med ett platsbyggt serveringsskåp i gammal stil, samt generös plats för möblering.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Marcus Löf

073-142 95 13
marcus.lof@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Valhallavägen 56, 11427 STOCKHOLM
STORLEK:	122 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
SOM UTGÅNGSBUD:	14 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 045 kr/mån
	I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV (grundutbud).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 15 000 kr/år (el: 11 040 kr/år, försäkring: 3 960 kr/år)
	Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	27 (1501)
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,20607 %, andel av årsavgift 3,68642 %
BOSTADENS INDIREKTA	127 680 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. 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:	5 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Trasten 14
NUVARANDE ÄGARE:	Inger Gynning, Thomas Gynning
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



Högt läge i fastigheten
Ingen insyn
Utsikt över takåsar
Vacker fiskbensparkett
Tidsenliga attribut













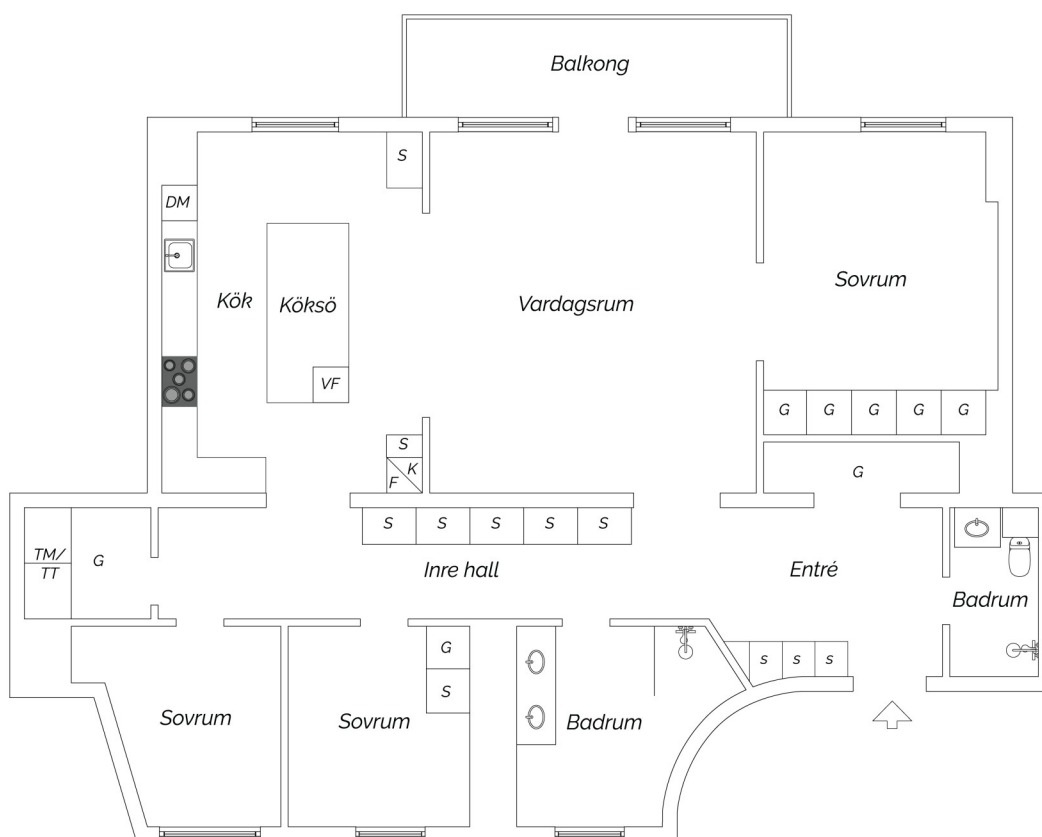








PLANRITNING



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

Erik Olsson

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

HALL

Inbjudande hall med gott om plats för möblering. Utmärkta förvaringsmöjligheter i klädkammare samt serveringsskåp.

Lägenheten disponerar ett källarförråd.

KÖK

Elegant platsbyggt kök från Kungsäter med generösa förvaringsutrymmen bakom mörka skåpluckor, kompletterat med stilren marmor ovanför arbetsytorna. Köket är utrustat med spishäll, fläkt, ugn, integrerad diskmaskin, kyl/frys samt vinkyl. Bekväma sittplatser vid köksön för större sällskap. Maskinell utrustning från Miele, vinkyl från Cava, eldstad drivs med bio-etanol.

VARDAGSRUM

Luftigt och rymligt vardagsrum med plats för en större soffgrupp och tillhörande möbler. Från vardagsrummet nås bostadens balkong vilket förlänger de sociala ytorna.

MASTER BEDROOM

Master bedroom som nås via pardörrar. Stort och rymligt sovrum med plats för dubbelsäng, nattduksbord och övriga möbler efter önskemål. Generös platsbyggd förvaring i garderober.

SOVRUM 2

Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng & nattduksbord.

SOVRUM 3

Rogivande sovrum med plats för mindre dubbelsäng & nattduksbord.

BADRUM 1

Helkaklat badrum inrett med vägghängd wc, dubbla tvättställ med kommod, handdukstork, samt dusch. Infällda spotlights i tak.

BADRUM 2

Helkaklat badrum med vägghängd WC, tvättställ med kommod och dusch. Infällda spotlights i tak.

ÖVRIGT

FÖRENING:	Brf Trasten 14
BYGGÅR:	1892
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt, omförhandlas 2034.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	29
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	119 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Trasten 14 köpte fastigheten 1993. Till föreningen hör Valhallavägen 56 och Odengatan 2. I föreningen finns en gemensam innergård med utemöbler, grillmöjlighet och lekplats på sommaren. I källarplan finns en fullt utrustad tvättstuga, hobby/gemensamhetsrum, grovsoprum samt cykelrum med direkt utgång till Odengatan. Cykelställ finns även på gården.
RENOVERINGAR:	1984-1985 stambyte. 2006 takmålning. 2009 fönstermålning. 2012 trapphusrenovering. 2015 stamspolning. 2016 ny fjärrvärmecentral, portrenovering, radon och OVK-besiktning. 2020 renovering hissar. 2021 stamspolning. 2022 nytt sop/återvinningsrum. Planerade renoveringar/underhåll: 2024-2025 renovering av tak, fasad (mot gården), fönster samt balkongarbeten. 2024 hissarbete på Valhallavägen (endast om flytt av maskinrummet för att de nybyggda vindslägenheterna skall kunna byggas). 2024 bygge av vindslägenheter.
PARKERING:	I området gäller boendeparkering. För mer information se: www.stockholm.se
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till TV via Telenor och bredband via Ownit.



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 mäkla-

ren 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 M.M.

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, tex. 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 BOSTADSRÄTTEN 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. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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.

Erik Olsson

Sveavägen 147 11346 Stockholm 08-555 513 00 mail@erikolsson.se