

BIRGER JARLSGATAN 104D



Erik Olsson



Välplanerad 20-
talslägenhet med
fönster mot lugn
innergård!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



VÄLKOMMEN TILL BIRGER JARLSGATAN 104D

Välkommen till denna optimalt planerade 1.5 rok med ett oslagbart ljusflöde och vacker 20-talscharm. Här bor du i en klassisk fastighet från 1928 med tilltalande takhöjd, stora spröjsade fönster mot den lugna innergården och eleganta originaldetaljer. Den generösa takhöjden och stora fönster skapar en härlig rymd och ett fantastiskt ljusinsläpp till hela bostaden. Redan i hallen välkomnas du av en inbjudande känsla med goda avhängningsmöjligheter och plats för förvaring. Köket är både stilrent och praktiskt, med vita skåpsfronter och maskinell utrustning som gasspis, ugn, integrerad diskmaskin och kyl/frys - här finns gott om skåp och fina arbetsytor som inspirerar till matlagning. Vardagsrummet badar i ljus tack vare ett stort, spröjsat fönster i klassisk stil. Rummet är luftigt och inbjudande med plats för både soffgrupp och din personliga inredning - en plats för både avkoppling och umgänge med familj och vänner. Sovrummet är en stillsam oas och rymmer dubbelsäng och sängbord. Badrummet är modernt i ljust kakel på väggar och mörkt golv. Här finns wc, handfat med kommod och spegel.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Julius Sonerud

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

Erik Olsson



ADRESS:	Birger Jarlsgatan 104D, 11420 Stockholm
STORLEK:	35 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1,5 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 750 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 200 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bredband, kabel-TV (grundutbud) och bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 200 kr/år (el: 2 440 kr/år, försäkring: 2 760 kr/år) I angiven driftkostnad för 1 persons hushåll ingår hushållsel 2 440 kr/år samt hemförsäkring 2 760 kr/år. Beräknat enligt schablon, kostnaderna kan vara både högre och lägre för nya ägare.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	67
LÄGENHETSNR SKV:	1004
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,3578 %, andel av årsavgift 0,3663 %
BOSTADENS INDIREKTA	263 396 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.
VÅNING:	1
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm
NUVARANDE ÄGARE:	Ebba Walldnö











HALL

Rymlig hall med god förvaring i öppet hyllsystem och charmig byrå. Ljust golv i fiskbensmönster ger ett klassiskt intryck.

KÖK

Stilrent kök med vita skåp och svart bänkskiva. Fullt utrustat med kyl/frys, ugn, diskmaskin, gasspis och vinkyl. Matplats vid fönster.

VARDAGSRUM

Ljust och inbjudande vardagsrum med stora fönster, vitmålade väggar och en stilren inredning. Plats för soffa, soffbord och TV.

SOVRUM

Mysigt sovrum med plats för dubbelsäng. Lugn färgsättning och fint ljusinsläpp. Sängbord med marmorskiva ger karaktär.

BADRUM

Fräscht badrum med duschkörna, WC och kommod. Vitt kakel och mörkt klinkergolv. Spotlights i tak.

FÖRRÅD

Lägenheten disponerar ett vindsförråd.



FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm
BYGGÅR:	1927
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX & Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	283
ANTAL LOKALER:	7
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 3 152 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 716 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-05-27
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	198 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>HSB:s Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm köpte fastigheten år 1927-1928. I föreningen finns 7 lokaler som upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Birger Jarlsgatan 104 A-N.</p> <p>GEMENSAMMA UTRYMMEN</p> <p>Föreningen har flera tvättstugor. Det finns även övernattningsrum, hobbyrum, lagerlokal, cykelrum, källsorteringsrum, ett lyxigt spa med bastu och en samlingshall. Föreningen har en stor, vacker trädgård med två uteplatser; Arvids terrass med en grillplats med utemöbler samt Rosenterrassen - en grillplats med utemöbler mitt i trädgården ovanför fontänen.</p> <p>FÖRENINGENS EKONOMI</p> <p>Föreningen har i dagsläget inga beslut gällande avgiftsförändring enligt deras hemsida. Styrelsen har bekräftat att den informationen som finns på hemsidan är publik. Om föreningen fattar nya beslut kommer det att synas under nyheter. (Kontrollerat 2024-11-06)</p> <p>Läs mer på föreningens hemsida: https://www.hsb.se/stockholm/brf/morkullan/</p>
RENOVERINGAR:	<p>1985 byttes el-stigare.(Lägenheterna har inte 3-fas installerat. Vissa lgh har el bytt i lägenheterna och andra inte.)</p> <p>1991-1992 byttes stammarna på plan 1-4.</p> <p>1995 renoverades kungsbalkonger i uppgång L-N.</p> <p>2000-2004 renoverades kungsbalkonger i uppgång A-K.</p> <p>2004 renoverades fasaden mot Surbrunnsgatan.</p> <p>2005-2006 utfördes målning av tak.</p> <p>2006 byggdes 21 nya balkonger och cirka 100 fönster målades om.</p> <p>2007 målades fönster i uppgång F-N.</p> <p>2008 renoverades hiss i uppgång I.</p> <p>2011 byttes V/A-stammar i badrum i de 46 lägenheter som inte</p>

blev stambytta 1991. Dessutom byttes V/A-stammar i källare och huvudavloppsledning från fastigheten till Birger Jarlsgatan.

2011-2012 (dec) slutfördes stambytet på de lägenheter på bottenvåningen som inte blev bytta 1991-1992.

2014 utfördes spolning av stammar.

2014-2015 utfördes renovering och målning (fönster och portar).

2015 utfördes spolning och relining (avlopp tvättstuga). OVK-besiktning utförd.

2016 utfördes spolning huvudavloppsledning. Planering och upphandling påbörjad på fasaderna uppgång I-N. Målning av trapphus (uppgång N).

2016-2017 utfördes arbete med anmärkningar från OVK-besiktning av ventilationen.

2017 utfördes relining av huvudavloppsledning samt målning av fasader mot Birger Jarlsgatan, Frejgatan och Valhallavägen.

Stuprör längs fasaderna byttes och delar av bevattningsanläggning byttes.

2018 målades fasader mot innergården. Hissarna i uppgång A & F moderniserades samt renoverades.

2018-2019 lagades samt målades tak.

2019 installerades bergvärme, tvättstugan inklusive samlingslokalen och bastun renoverades. Asfaltering och markarbeten på uppfarterna till Birger Jarls- och Frejgatan.

2020: Stammarna spolades

2020-2021 Trapphus (Uppg A-M samt entré N) - målning

2020-2021 Cykelrum och nedre källarplan - målning

2022 Omläggning av tak/bjälklag ovanför tvättstugan

2022 Ombyggnation av styrelserum till lägenhet

2024 Renovering av trapphus

Kommande renoveringar:

Under hösten 2023 har föreningen fått ett (indikativt) positivt planbesked från Stadsbyggnadskontoret att inreda delar av föreningens vindar baserat på de ritningar vår konsult tagit fram. Föreningen inväntar dock fortfarande besked för hela vinden. En detaljplanändring krävs för att föreningen ska kunna ansöka om bygglov och sedan eventuellt inreda vindarna. Efter fullständigt planbesked är nästa steg att ansöka om bygglov för att inreda vindarna. Detta kommer sedan tas upp på en extra stämma där föreningens medlemmar får ta ställning i frågan.

PARKERING:

I föreningen finns 39 parkeringsplatser varav 29 hyrs ut till medlemmar till en kostnad om 1 900 kr/månad. (10 hyrs ut till marknadsmässig hyra till företag och externa privatpersoner.) I dagsläget är det kö till platserna. Vid intresse, se hemsidan. På andra sidan Valhallavägen finns en större offentlig parkering. I övrigt gäller boendeparkering, för mer info se www.stockholm.se.

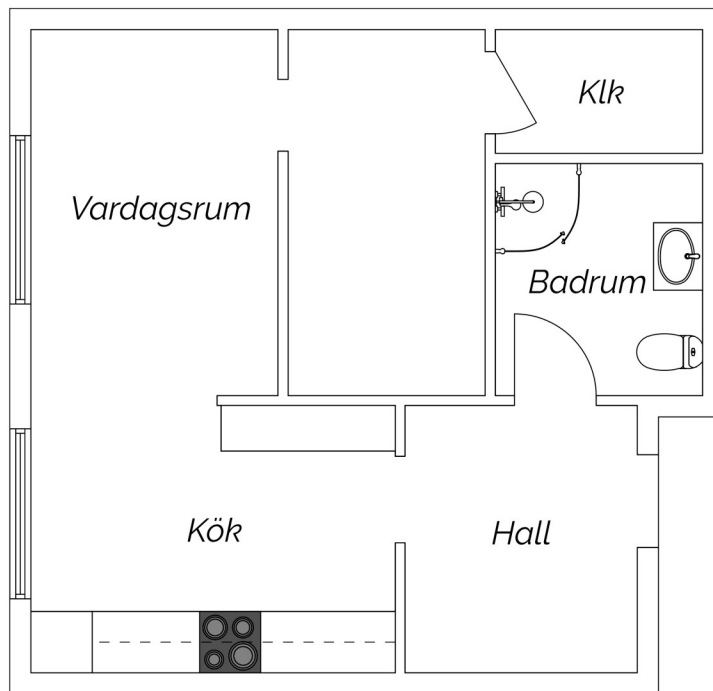
TV OCH BREDBAND:

se.

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och till bredband via Tele2 samt Bahnhof.



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 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 skraddarsydd 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

Sveavägen 147 11346 Stockholm mail@erikolsson.se