FALUGATAN 19

VASASTAN / RÖDA BERGEN



Erik Olsson



VASASTAN / RÖDA BERGEN

20-talsdröm i Röda Bergen - stilfullt renoverad tvåa med ljus från två väderstreck!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Lugnt & rofyllt gårdsläge
Fantastiskt ljusinsläpp från två väderstreck
Rymligt sovrum med platsbyggda garderober

VÄLKOMMEN TILL FALUGATAN 19

Välkommen till en stilfull och genomgående renoverad tvåa från 1925 där tidstypisk charm möter modern elegans. Här erbjuds ett ljust och välplanerat hem med öppen planlösning, generösa sällskapsytor och fint ljusinsläpp från två väderstreck i ett lugnt gårdsläge med vacker utsikt. Tjugotalskaraktären gör sig påmind genom den generösa takhöjden, stora spröjsade fönster och vackra trägolv som tillsammans skapar en varm och inbjudande känsla. Bostaden erbjuder dessutom full maskinell utrustning, mycket goda förvaringsmöjligheter och en tilltalande interiör där varje detalj är noggrant genomtänkt. Till lägenheten hör både ett generöst vindsförråd som ett källarförråd. Redan i hallen möts ni av en välkomnande känsla med generösa avhängningsmöjligheter för ytterkläder och skor. Här finns dessutom ett praktiskt tvättrum utrustat med både tvättmaskin och torktumlare, vilket förenklar vardagen. Förvaringsmöjligheterna är mycket goda tack vare tre platsbyggda garderober samt en stor klädkammare som erbjuder gott om plats för både kläder och övrig förvaring.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Julius Sonerud

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Falugatan 19, 113 32 Stockholm
STORLEK:	62 kvm (faktisk uppmätn norm SS 021053)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	6 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 431 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV (basutbud). Det tillkommer en obligatorisk kostnad för bredband om 139 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 10 874 kr/år (el: 7 920 kr/år, försäkring: 2 954 kr/år) I angiven driftskostnad för två 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:	00020
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,65986 %, andel av årsavgift 3,70854 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-05-27. 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 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Linnéa 22
NUVARANDE ÄGARE:	Erik Leijonhufvud, Julia Edman












FOTOGRAFEN JOHN



















RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med gott om plats för avhängning av ytterkläder och skor. I anslutning finns ett praktiskt tvättrum utrustat med både tvättmaskin och torktumlare. Förvaringen är generös med tre platsbyggda garderober, tre överskåp samt en rymlig klädkammare som skapar utmärkta möjligheter till ordning och organisering.

VARDAGSRUM
Öppet och ljust vardagsrum med väggar i ljus kulör, trägolv och fint ljusinsläpp från stora fönster i fil med djupa nischer. Rummet är väldisponerat och här finns plats för soffa, soffbord, mediamöbel, stort matbord samt annat valfritt möblemang.

KÖK
Stilrent Kvik-kök med god förvaring bakom vita fronter, marmorskiva samt stänkskydd i glas. Maskinell utrustning såsom induktionshäll, fläkt, integrerad diskmaskin samt kyl/frys. Här finns även ett rymlig skafferi. Köket ligger i öppen social planlösning mot vardagsrummet.

SOVRUM
Rofyllt sovrum med väggar i ljus kulör, vackert trägolv och fint ljusinsläpp från stort fönster. Här erbjuds generöst med plats för dubbelsäng med tillhörande sidobord, förvaringsmöbel samt övrigt möblemang efter behov. Goda förvaringsmöjligheter i platsbyggda garderober.

BADRUM
Helkaklat badrum med vitt kakel på väggarna samt mörkt klinkergolv. Utrustat med vägghängd WC, handfat med kommod och spegelskåp ovan, praktisk handukstork samt dusch med infällbara glasväggar. Inbyggda spotlights, behaglig golvvärme samt praktisk förvaring erbjuds genom infällda vägghyllor samt stilrent väggskåp.

FÖRRÅD
Säljaren disponerar f.n. både ett vinds- och källarförråd.

AREA
Enligt föreningen är lägenheten 61 kvm.
Lägenheten är uppmätt till 62 kvm.

FÖRENING OCH HUS

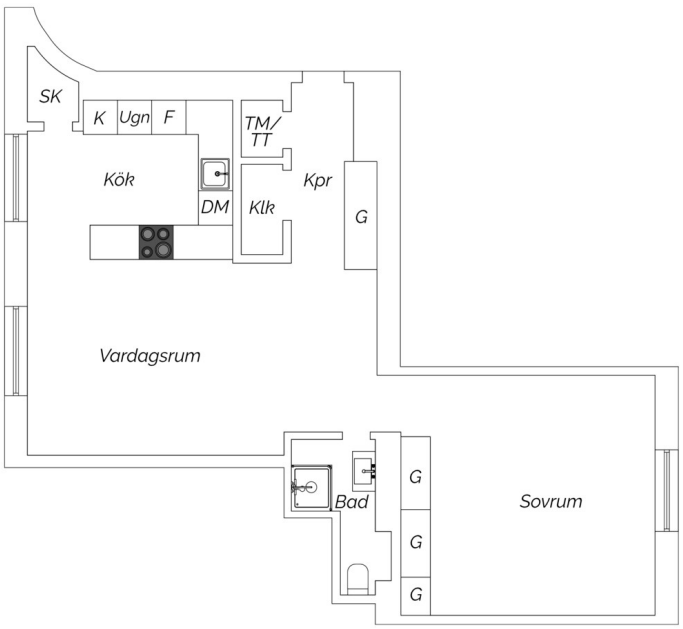
FÖRENING:	Brf Linnéa 22
BYGGÅR:	1925
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	26
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-09-21
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	110 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Linnéa 22. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och i föreningen finns 26 lägenheter varav samtliga upplåtes med bostadsrätt. Utöver detta har föreningen en hyreslokal och även tre stycken förrådsutrymmen med hyresrätt. Föreningen köpte fastigheten 1981. (äger marken) FÖRENINGENS EKONOMI Föreningen har inga beslutade avgiftshöjningar i dagsläget. (Kontrollerat 2025-04-07) GEMENSAMMA UTRYMMEN Föreningen har en gemensam tvättstuga är utrustad med två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och en mangel. Informationen ovan är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta.
RENOVERINGAR:	1990 byttes el-stigare 1994 byttes samtliga V/A-stammar 1994 renoverades fasaden 1995 målades trappuppgången 2000 nya tvättmaskiner 2001 renoverades fönstren mot Rödabergsgatan 2007 renoverades fönstren mot Falugatan 2008 lades taket om på Falugatan 2009 målades taket 2012 renoverades tvättstugan 2014 byttes fjärrvärmecentral 2014-2015 renoverades fönsterna 2015 renoverades taket 2016 sattes säkerhetsdörrar in 2017 uppdaterades fjärrvärmecentralen 2019: OVK

2019: Ny säkerhetsdörr till soprum
2020: Återställande/förskönande av gården (stenanläggning och ny gräsmatta anlades samt införskaffande av nya trädgårdsmöbler)
2020: Radonmätning
2020: Upprustning soprum
2020: Stamspolning
2021: Ny maskinpark i tvättstugan (tvättmaskin, torktumlare och torkskåp)
2021: Installation av fiber i samtliga lägenheter
2021: Tätning av brandväggar på vindar samt tätning av ytterdörrar mot gator och gård
2021: Service av centralvärmeanläggning och installation av digital termometer
2022: Totalrenovering av lokal som hyrs ut
2022: Underhållsplan för 2023-2073 upprättades
2022 Målningen av staketet på gården och samtliga balkonger. Målningsarbete i trapphus och på vissa entredörrar.
2024 Stamspolning OVK
2024 Fönsterrenovering, måla skorstenar och ytterdörrar mot gård
Kommande renoveringar:
2025 Utbyte/reparation av stuprör. • Byte av stamventiler till värmeledningar.
2025 Ett stuprör kommer bytas i samband med balkongrenovering under våren.
2025 Renovera betongplatta på balkonger
Föreningen har inga ytterligare större renoveringar planerade i dagsläget. (Kontrollerat 2025-04-07)

PARKERING: I området råder boendeparkering. för mer info se www.stockholm.se

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband via Banhof.

PLANRITNING



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

UNDERHAND



Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

erikolsson.se/underhand

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 skalenlig. 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 (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 anlita 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.

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 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.

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

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 fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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

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 till trädesdatum. 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 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

Odengatan 22 11346 Stockholm mail@erikolsson.se