

TORSGATAN 77

VASASTAN



Erik Olsson



VASASTAN

Charmig etta i
klassisk fastighet
från 1925 med lugnt
gårdsläge,
plankgolv & låg
månadsavgift

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Omgående tillträde möjligt
Lågt belånad förening (2 772 kr per kvm)
Plankgolv från byggnadsåret
Spröjsade fönster mot innergården

VÄLKOMMEN TILL TORSGATAN 77

Med ett lugnt och privat gårdsläge och genomgående fint skick välkomnas ni till denna etta med ett eftertraktat läge i det kulturhistoriska området Röda Bergen. Här finns allt ni önskar avseende charm, karaktär och läge. Utanför porten väntar bussen och i närområdet finns ett närmast obegränsat serviceutbud. Tack vare sitt höga läge och sina stora klassiskt spröjsade fönster präglas lägenheten av ett fint ljusflöde. Den generösa takhöjden ger bostaden en skön rymd och en luftig känsla. Köket är fullt utrustat med möjlighet till matbord vid fönstret och i vardagsrummet finns en platsbyggd säng för smart extra förvaring. Vardagsrummet ger plats för soffa och annan möblering såsom skrivbord. Härifrån nås duschrummet och i hallen finns WC. Plankgolven från byggnadsåret finns bevarade i hela lägenheten liksom de speglade dörrarna och de djupa fönsternischerna. Till lägenheten hör också ett externt förråd i källaren. HSB:s Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm är en gammal förening bildad redan på 1920-talet. Föreningen är välskött och har en låg belåningsgrad (2 772 kr per kvm). Föreningen har en fin gård med pergola, utemöbler och möjligheter till grill.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Carolina Ekström Svahn

073-377 84 09
carolina.ekstrom@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Torsgatan 77, 11337 Stockholm
STORLEK:	29 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök enligt nuvarande planlösning. 2 rum och kök enligt föreningens information.
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
SOM UTGÅNGSBUD:	2 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 037 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Ett obligatoriskt tillägg om 125 kr/månad tillkommer för bredband. Föreningen höjer avgiften med 8 %, från och med 1 januari 2025.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 200 kr/år (el: 2 400 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	39
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 1,2047 %
BOSTADENS INDIREKTA	61 244 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. Kontrollerat 2024-11-25.
VÅNING:	2.5 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm
NUVARANDE ÄGARE:	Arja Johansson, Linn Johansson, Stefan Johansson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Praktisk hall med bra förvaringsmöjligheter tack vare klädhängare och förvaring ovan dörren. Väggarna är målade i en ljus nyans och golvet är belagt med plankgolv i original som fortsätter in i resten av bostaden. Här finns även plats för en mindre byrå eller annan hallmöbel.

WC

Vita kaklade väggar med bård och ljus våtrumsmatta. Utrustat med WC, handfat och spegelskåp.

VARDAGSRUM

Ljust och luftigt vardagsrum med en generös takhöjd och stort fönster med spröjs mot innergården. Rummet ger plats för både soffa och mediamöbel och här finns också en platsbyggd säng för extra förvaring. Plankgolv och ljusa väggar. Ingång till duschrum.

DUSCH

Separat duschutrymme med vitt kakel på väggarna och mörk våtrumsmatta. Handukstork och krokar.

KÖK

Charmigt kök med fint ljusinsläpp från stort fönster med spröjs mot innergården. Köket har bevarat den varma karaktären med ljusa skåpluckor, arbetsbänk i trä med ho i vitt porslin och vitt kakel ovan arbetsbänk. Här finns plats för mindre matbord vid fönstret. Köket är utrustat med spis, kyl/frys och gott om förvaringsmöjligheter. Plankgolv och ljusa väggar.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett källarförråd med full takhöjd.



FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm
BYGGÅR:	1925
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F och självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	61
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-05-02
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	111 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm köpte fastigheten 1925. Föreningens lokal upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör Torbjörn klockares gata 11, Torbjörn klockares gata 13 och Torsgatan 77. Godkänner delat ägande. Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Medlemsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person. Ansökan om medlemskap görs på; www.hsb.se/stockholm. Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning. Det finns en trädgårdsgrupp som sköter om innergård som man gärna får delta i. Föreningen har en mysig gård med en pergola, utemöbler och möjligheter till grill. Uteplatsen kan bokas för privata tillställningar. Det finns även en gemensam tvättstuga för samtliga tre uppgångar samt ett cykelrum beläget i källarplan. Föreningen kommer höja avgifterna med 8 % från och med 1 januari 2025. (Kontrollerat 2024-11-21)
RENOVERINGAR:	Utförda renoveringar: 1985-1986 byttes samtliga V/A-stammar och el-stigare. 1999-2000 totalrenoverades trapphuset och takrenovering utfördes. 2000 renoverades fasaden mot gata och gaveln. Samma år målades fönster och tvättstugan renoverades. 2002 byttes undercentral. 2003 gjordes en besiktning av taket och en OVK-besiktning med godkänt resultat. 2006 spolades samtliga V/A-stammar. 2008 renoverades fasaden mot gård. 2014 utfördes trapphusmålning. 2015 har källare och källarförråd byggts om. Planering av vindsbyggnation och hissar har påbörjats. 2016-2017 byttes undercentralen och 10 vindslägenheter byggdes.

2017 renoverades och fixades nya förråd i källaren.

2018 renoverades cykelförrådet och stammarna spolades (görs var 3:e år).

2019 renoverades samtliga fönster.

2019 portarna renoverades.

2019 delvis nya maskiner i tvättstugan fixades.

2022 spolning av stammar (görs cirka var 3-4:e år).

2023 injustering av värmesystem och byte av ventiler på element.

2024 stambyte/relining av horisontella stammar i bottenplattan.

Föreningen har inte tagit beslut om några större kommande renoveringar i dagsläget. (Kontrollerat 2024-08-07)

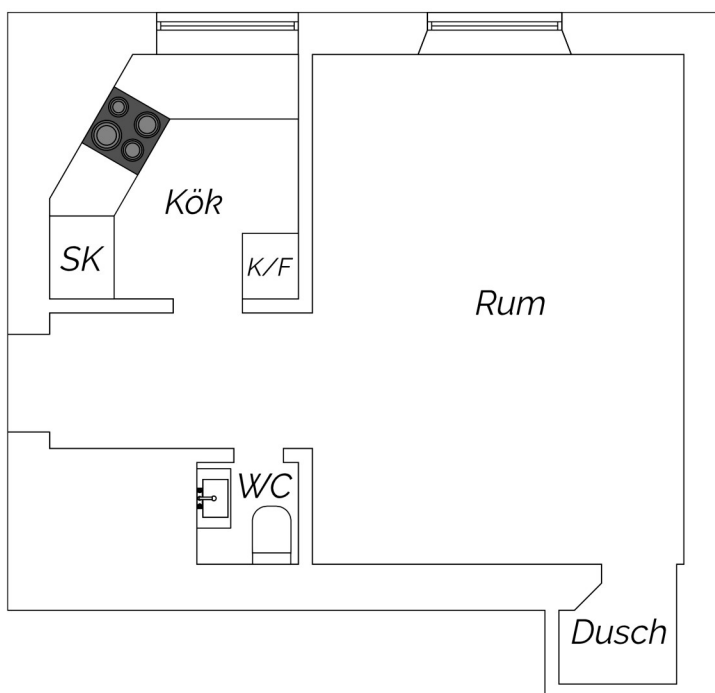
PARKERING:

I området råder boendeparkering. För mer information se: www.stockholm.se

TV OCH BREDBAND:

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

PLANRITNING



Erik Olsson

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



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 marknadsförelsen. 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, 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 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 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. 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 077 155 10 00 mail@erikolsson.se