

VASASTAN / SIBIRIEN

ROSLAGSGATAN 27



Erik Olsson



VASASTAN / SIBIRIEN

Stilfull tvårummare i trendiga Sibirien!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Rymligt kök
Generös takhöjd
Fint ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL ROSLAGSGATAN 27

Välkommen till denna stilfulla tvårummare i eftertraktade Sibirien! Här möts charm och funktion på ett sätt som skapar ett hem där det är lätt att trivas från första stund. Den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum ger en luftig och social atmosfär - perfekt för både vardag och umgänge. Stora fönster i två väderstreck tillsammans med vacker fiskbensparkett sprider ett varmt ljus som fyller hela lägenheten. Redan i den inbjudande hallen märks känslan av rymd och ordning, med gott om plats för avhängning av både ytterkläder och skor. Vardagsrummet fortsätter att imponera med sina ljusa väggar, den tidlösa fiskbensparketten och ett generöst ljusinsläpp. Här finns plats för en stor soffgrupp, matsalsbord, TV-möbel och ytterligare möblemang - ett rum som verkligen blir hemmets hjärta. Köket är både rymligt och funktionellt, med smart förvaring bakom stilrena ljusa fronter.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Julius Sonerud

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Roslagsgatan 27, 11355 STOCKHOLM
STORLEK:	43 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	1 987 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, gruppanslutning via Tele2 för TV/ Basutbud och telefoni. Det tillkommer en obligatorisk kostnad för bredband om 203 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 500 kr/år (el: 3 000 kr/år, försäkring: 2 500 kr/år) I angiven driftskostnad för en persons hushåll, ingår hushållsel 3000 kr/år och försäkring 2500 kr/år. Samtliga uppgifter är beräknade enligt schablon. Kostnaderna kan både vara högre och lägre för nya ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0064
LÄGENHETSNR SKV:	1105
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,95391 %, andel av årsavgift 2,08545 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-09-09. 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:	1 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Vilan 10
NUVARANDE ÄGARE:	Susanna Jansson













HALL

inbjudande hall med goda
avhängningsmöjligheter av ytterkläder och skor.

VARDAGSRUM

Öppet och luftigt vardagsrum med ljusa väggar,
fiskbensparkett och stort fönster som genererar
ett härligt ljusinsläpp. Rummet är väl tilltaget och
här ryms större soffgrupp, matsalsbord, TV-möbel
och annat valfritt möblemang.

KÖK

Rymligt kök med god förvaring bakom ljusa
fronter. Utrustat med spis, ugn, fläkt, kyl/frys samt
integrerad diskmaskin.

BADRUM

Fräscht helkaklat badrum utrustat med WC,
handfat med kommod och spegelskåp ovan,
tvättmaskin samt dusch med infällbara
glasväggar.

SOVRUM

Harmoniskt sovrum med plats för dubbelsäng,
sidobord samt god förvaring i garderob.

ÖVRIGT

Enligt föreningen är lägenheten 1 rok. Säljaren
disponerar lägenheten som 2 rok.



FÖRENING:	Brf Vilan 10
BYGGÅR:	1936
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger föreningen marken eller är det en tomträtt: Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Tilluft i huvudsak via fönsterventiler, mekanisk frånluft via centralfläkt
ANTAL LÄGENHETER:	47
VARAV HYRESRÄTTER:	4
ANTAL LOKALER:	6
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-05-05
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	176 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Vilan 10. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 47 lägenheter, varav 4 upplåtes med hyresrätt. Det finns även 6 hyresrättslokaler samt 1 lagerlokal. Alla hyreslokaler är f.n. uthyrda. Föreningen köpte fastigheten 2008 (Äger marken) FÖRENINGENS EKONOMI Föreningen har inga beslutade avgiftsförändringar i dagsläget. (Kontrollerat 2025-09-10) GEMENSAMMA UTRYMMEN I föreningens finns en gemensam tvättstuga och innergård med cykelställ. Besök gärna föreningens hemsida www.vilan10.se RENOVERINGAR: 1997-1998 omfattande renovering med stambyte, fasad och takrenovering. 2013 spolades stammarna. Samma år målades fastighetens fönsterbågar mot gatan. 2015 målning av fönsterbågar utvändigt mot innergården. Åtgärd av ventilation i lokalerna enligt anmärkningarna i OVK. Kontroll/filmning av dag-, och dräneringsvattenrör i källaren. Nytt styrsystemskåp till takvärmekablarna. Ny motor och nytt styrsystem till fläkten på Roslagsgatan 27. 2016 Ny motor och nytt styrsystem till fläkten på Frejgatan 16. Modernisering av bågge hissarna utfördes av S:t Eriks Hiss Ab. En ny portdörr i ek till Frejgatan 16 installerades. Tvättstugan fräschades upp och nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp installerades. Lokalernas fönster målades/lackades samt en del av fasadens ekpartier byttes ut. Brandsläckare anskaffades till alla boenden. 2023 underhåll av hissen/Roslagsgatan 27, relining av en del av ett stamrör i hörnlokalen. 2024 Sotning samt OVK besiktning i alla lägenheter (OVK/

Godkänt), takvärmeslingor/värmekablar i yttertaket besiktigades och trasiga kablar byttes ut, spolning av spillvattenavlopp/Roslagsgatan 27, byte av en del av trasigt stamrör i lokal/Rest. Maharajah/Frej16Berg Ab.

Kommande renoveringar (Kontrollerat 2025-09-10)

I dagsläget har inte föreningen några beslutade kommande renoveringar. Eventuellt kommer rör bytas ut/uppdateras i källaren. Renoveringen annonseras av föreningens kassa. Inköp och montering av en gasspis till en hyresrätt. (Föreningen har 4 st hyresrätter kvar).

PARKERING:

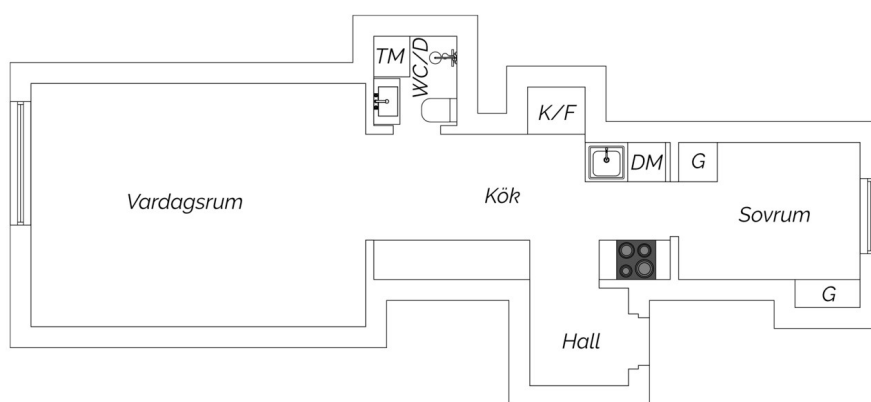
I området råder boendeparkering. För mer information se: www.stockholm.se

TV OCH BREDBAND:

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



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 (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 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 frågar 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. 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 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 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