VULCANUSGATAN 9

VASASTAN



Erik Olsson


SAN
FRANCISCO
NEW YORK
THIS IS HOME

VASASTAN

# FIN ETTA MED 20-TALSCHARM- LUGNT LÄGE- STABIL BRF

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA








Välplanerad etta
Lugnt läge mot gård
Byggår 1927
Tidlös charm

# VÄLKOMMEN TILL VULCANUSGATAN 9

Välkommen till en denna fina etta med optimal planlösning och perfekt läge i Atlas. Här bor du med bevarad 20-talscharm och med lugnt läge mot föreningens fina innergård. Bostaden har genomgående moderna materialval och en stor sovalkov finns som rymmer dubbelsäng alt mindre säng samt garderobsvägg. Valet är ditt! Perfekt förstaboende! Hiss finns. BRF Loket 30 är en välskött bostadsrättsförening med 49 lägenheter och 4 lokaler. Den trevliga innergården är hjärtat av föreningen, där du kan njuta av avkopplande stunder. Med utemöbler som inbjuder till mysiga sammankomster blir detta snabbt en favoritplats för både grannar och familj. Föreningens praktiska faciliteter gör vardagen smidig. I källaren finner du en välutrustad tvättstuga med tre tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. I hjärtat av Birkastan hittar ni underbara Atlasområdet, även kallat lilla Paris, som har allt ni kan önska. Bra kommunikationer från S:t Eriksplan (150 m) med tunnelbana, buss och flygbuss till Arlanda. Några minuter bort hittar ni populära Rörstrandsgatan där det kryllar av härliga restauranger och fik. Närhet till Odenplan och pendeltåg samt ett stort utbud av restauranger och butiker.




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Elin Klockarås*

076-893 12 16
elin.klockaras@erikolsson.se


Erik Olsson

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Vulcanusgatan 9, 113 21 STOCKHOLM |
| **STORLEK:** | 26 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 1 rum och kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **UTGÅNGSPRIS:** | 2 750 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 2 141 kr/mån<br>I månadsavgiften ingår värme, vatten samt bredband. |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 3 800 kr/år (el: 2 000 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år)<br>Driftkostnaden är från schablon. Kostnaden kan bli högre/lägre för ny ägare. |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 23 |
| **LÄGENHETSNR SKV:** | 1101 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 1,198 %, andel av årsavgift 1,198 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 179 248 kr<br>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:** | 2 av 6 |
| **HISS:** | Ja |
| **FÖRENING:** | Brf Loket 30 |




SALT




2013 GUIDE TO
SAN
FRANCISCO
OF
CALIFORNIA


SAN
FRANCISCO
NEW YORK
PARIS










FRESH LAUNDRY




meraki

# RUMSBESKRIVNING

**HALL**
med ljust golv och ljusa väggar. Säkerhetsdörr och Yale Doorman lås.

**ALLRUM**
med ljust golv och målade väggar. Plats för soffa, matbord och annan möblering. Garderob. Fönster.

**SOVALKOV**
med ljust golv och målade väggar. Plats för dubbelsäng alternativt mindre säng och garderobsvägg intill.

**KÖK**
med vita skåpluckor och mörk bänkskiva. Köket är utrustat med spishäll, kylskåp och inbyggd mikro. Väggfasta hyllor. Fönster.

**BADRUM**
med ljusgrått kakel på väggar och klinkers på golv. WC, handfat med kommod, spegel och förvaringsskåp.

**DUSCHRUM**
med ljusgrått kakel på väggar och klinkers på golv.

**FÖRRÅD**
Nuvarande lägenhetshavare disponerar f.n. ett källarförråd.

## FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | Brf Loket 30 |
| **BYGGÅR:** | 1927 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Ja |
| **UPPVÄRMNING:** | Bergvärme |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 49 |
| **ANTAL LOKALER:** | 4 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 400 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 400 kr |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2020-06-25 |
| **ENERGIKLASS:** | E |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 149 (kWh/kvm och år) |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | Brf Loket 30 köpte fastigheten år 1993. I föreningen finns 4 hyresrättslokaler. Föreningen är äkta och äger marken. Verksamma i lokalerna är arkitektkontor, musikstudio, fotograf samt designer. Godkänner delat ägande, med restriktion att alla ägare ska vara bosatta i bostaden.<br>Föreningens hemsida:<br>www.svenskbrf.se/forening/stockholm/vasastaden/loket-30/<br>FÖRENINGENS EKONOMI<br>Föreningen har inga beslutade avgiftsförändringar i dagsläget. (Avstämt med styrelsen 2026-11-27).<br>GEMENSAMMA UTRYMMEN<br>Trevlig, lugn och grönskande innergård med utemöbler och grillmöjligheter. Tvättstuga i källaren med tre tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. Det finns även ett cykelrum i källaren.<br>ÖVRIGT<br>Dörrskylt debiteras ca 700 kr. |
| **RENOVERINGAR:** | 1991 renoverades taket på fastigheten mot gården.<br>1992 byttes el-stigare och samtliga V/A-stammar i kök och badrum.<br>1993 renoverades trapphuset.<br>1994 installerades fjärrvärme och tvättstugan renoverades.<br>1996 installerades ett nytt ventilationssystem i tvättstugan.<br>1997 renoverades taket delvis och hissar.<br>1998 installerades nya stamventiler och hisskorgarna målades. Samma år installerades en ny fläkt och två nya tvättmaskiner i tvättstugan.<br>2000 renoverades fasader mot gatan och gaveln på fastigheten. Samma år målades fönster och tak samt nya stuprör installerades.<br>2001 monterades ny säkerhetsanordning i hissarna.<br>2002 dränerades och isolerades grunden på innergården samt en av hyresrättslokalerna renoverades. |

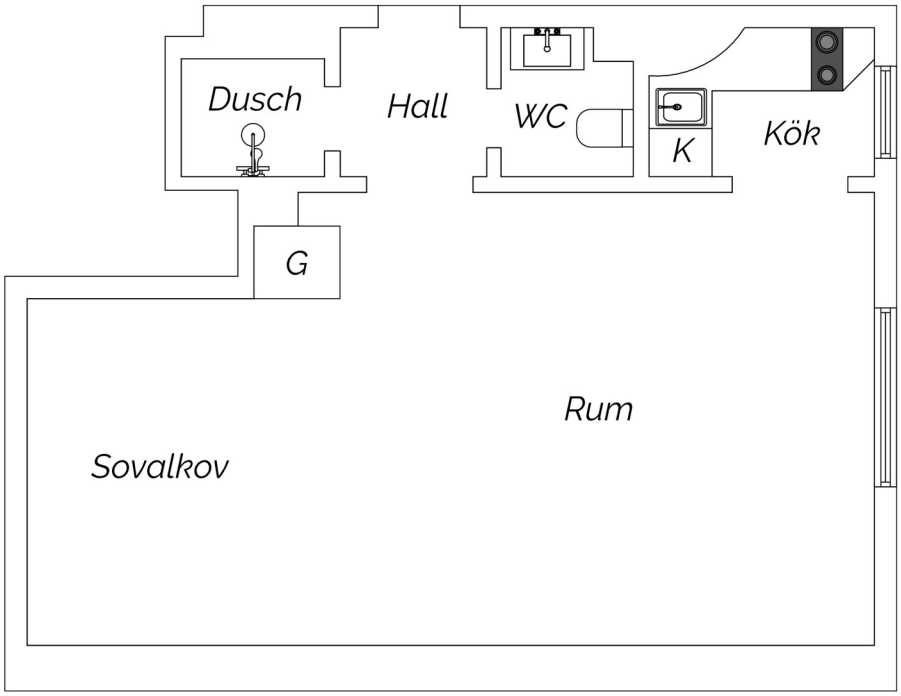
2003 lades nytt plåttak, takpapp och takläkt på tak mot gatan. Samma år byttes radiatorer i samtliga lägenheter och lokaler.
2006 utfördes en OVK-besiktning av ventilationen.
2007 isolerades fönsterbågarna och en rensning av ventilationskanaler utfördes.
2011 byttes cylindrar på båda hissarna. Samma år utfördes besiktning av fönstren.
2012 dränering av innergården.
2013-2014 renoverades husets fönster ut mot gatan.
2015 rensning av dränering från innergården, stamspolning samt OVK besiktning.
2016 renovering av fasad innergård.
2018 tvättstugan renoverad.
2019 nya mattor till entrén.
2020 stamspolning.
2020 renoverat utomhusmiljön (cykelställ, dränering, gatstenar) mot Atlasgatan.
2020 entrén målades om.
2021 renovering av utomhusmiljön.
2022 stamspolning samt analys av stammar.
2024 relining av stammar.
2024/2025 installation av bergvärme.
2026 Hissrenovering (Pågår)

Föreningen har inget större planerat underhåll i närtid. (Avstämt med styrelsen 2026-11-27).

**PARKERING:** I området gäller boendeparkering, för mer info se www.stockholm.se.

**TV OCH BREDBAND:** Föreningen har fiberbredband via Bahnhof.

# PLANRITNING




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


Erik Olsson
Det kostar inget att jämföra

# 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 11356 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se