

BO | STHLM

FASTIGHETSMÄKLARE



TJURBERGSGATAN 34, 3 TR

1 RUM OCH KÖK • 38 KVM • AVGIFT 2 621 KR • PRIS 3 995 000 KR

DIN NYA FÖRENING

Upplåtelseform och byggnad

Bostadsrätt - Lägenhet
1 rum och kök
Våningsplan 3
Lägenhetsnummer 89
Föreningen Brf Vågskivan

Ekonomi, månadsavgift

Utgångspris 3 995 000 kr
Driftkostnad 8 412 kr/år
Andel i föreningen är 0.4431%
Avgift 2 621 kr/mån
I avgiften ingår Värme, VA (obl.
tillägg gällande bredband 69 kr
samt balkong 38 kr.)

Bostadens nettoskuld: 16 885 kr

Byggnadsår

1927

Uppvärmning

Fjärrvärme

Förening

HSB:s Vågskivan 37 bildades 1926 men då som en bostadsförening. 1992 antogs nya stadgar och föreningen omregistrerades till bostadsrättsförening. I föreningen finns 212 bostadsrätter och 11 lokaler. Föreningen omfattar fastigheterna Blekingegatan 31, Helgalunden 13, Hallandsgatan 46 och 50 samt Tjurbergsgatan 34, 36 och 38. Husen ritades av den välkände arkitekten Sven Wallander och stod färdiga för inflyttning 1927. Föreningen är en HSB-förening och förvaltas av HSB. Föreningen äger marken (dvs. ej tomträtt) och har stabil ekonomi samt låg belåningsgrad.

Besök gärna föreningens hemsida för mer information: <https://www.hsb.se/stockholm/brf/vagskivan/>

Genomförda renoveringar

2025 Allmän uppfräschning av innergården på Blekingegatan-Tjurbergsgatan
2024 OVK
2024 Totalrenovering av tvättstuga 1 på Tjurbergsgatan 36.
2023 Branddörrar på vindarna har renoverats.
2023: Portar mot gata och gård har renoverats och tätats under

året.

2020: Översyn av all avloppsventilation i fastigheten
2019: Nya sopkärl
2018: Takrenovering
2017/2018: Trapphusrenovering på Tjurbergsgatan 34-38, Hallandsgatan 50, Helgalunden 13 och Blekingegatan 31
2017/2018: OVK
2017: Renovering av tvättstugan på Hallandsgatan 50
2016: Stamspolning
2015: Gården på Hallandsgatan 50 blev klar med stenbeläggning och växter
2014: Vindsdörrarna har bytts ut till säkerhetsdörrar
2010: Elstigar (3-fas indraget till samtliga lägenheter)
2009/2010: Stamspolning
2008: Utfördes OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med tillhörande åtgärder
2007: Balkonger och franska balkonger mot innergård byggdes
2006/2007: Fasad mot gata respektive innergård renoverades
2003/2004: Trapphuset Hallandsgatan 46 renoverades
1975-1985: Fastigheternas avloppsstammar byttes ut med undantag av ledningarna från översta våningens bjälklag (där bara vissa ledningar är bytta, man vet inte vilka) och de horisontella ledningarna i källaren. Där stamarna har bytts har både vertikala och horisontella ledningar bytts ut. Stamarna beräknas hålla till minst 2035. Ledningarna för kall- och varmvatten byttes ut under samma period som avloppsledningarna. Varmvattenledningarna till kök/kokvrå byttes inte ut då de är av koppar och beräknas hålla betydligt längre.

Kommande samt pågående renoveringar

2025 Målning och reparation av fönster, planeras att påbörjas i augusti och pågå året ut
2025 Renovering av tvättstugorna på Tjurbergsgatan 36 samt Hallandsgatan 46 påbörjas under året
2035 Föreningen planerar att börja med sitt stambyte om ca 10 år

Gemensamma utrymmen

De gemensamma utrymmen som finns är övernattningslägenhet, tvättstugor, barnvagnsrum och cykelrum. Det finns tre tvättstugor i husets källare, varav en för "drop-in" (ej bokningsbar). Varje tvättstuga består av två stora tvättmaskiner, torktumlare samt torkskåp. Det finns en övernattningslägenhet att hyra till en kostnad om 300 kr/natt, 500 kr för två nätter och 600 kr för tre nätter som kan bokas via webben. Föreningen har även en stor och lummig innergård med bl. a en grillplats som medlemmarna fritt kan utnyttja.

Ekonomi

Föreningen har mycket stabil ekonomi samt låg belåningsgrad. Föreningen äger marken (dvs. ej tomträtt)
2024-01-01 höjdes årsavgifterna med 15% för att fortsatt säkerställa föreningens goda ekonomi. Detta mot bakgrund av ökande driftskostnader.
Avgiften höjdes med 5 % den 1:a Juli 2025.

Förråd

Lägenheten disponerar över ett vindsförråd och ett källarförråd.

GATUADRESS: TJURBERGSGATAN 34

OMRÅDE: SÖDERMALM

ANTAL RUM: 1 RUM OCH KÖK

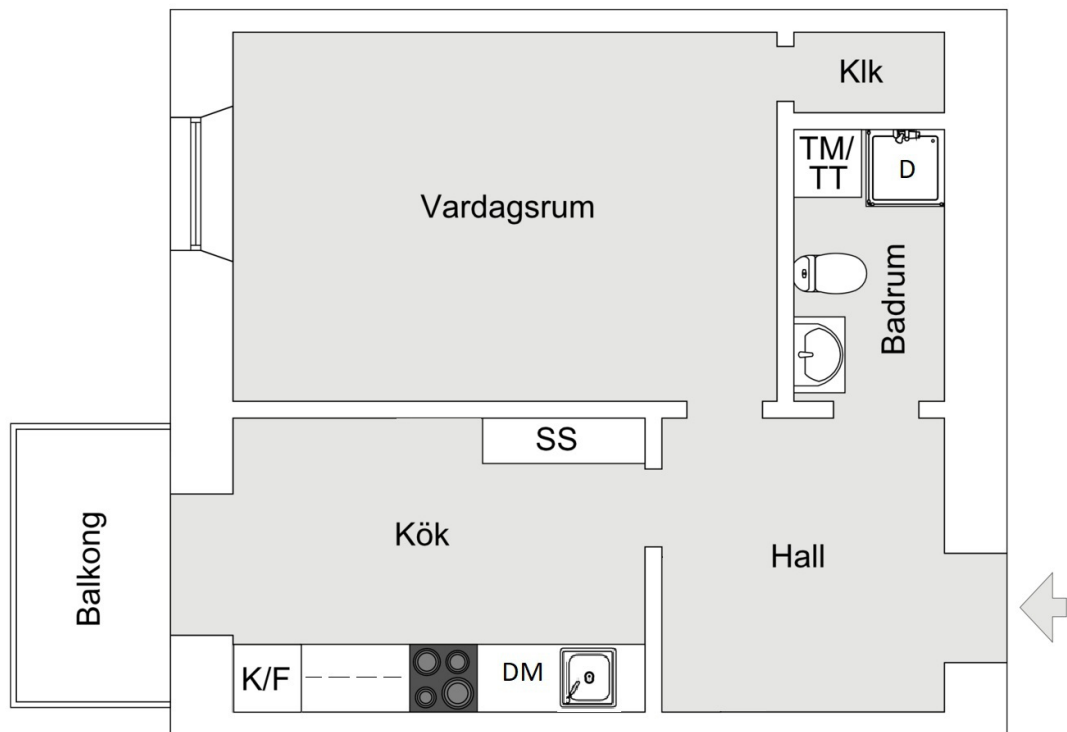
BOYTA: 38 KVM

VÅNINGSPLAN: 3

UTGÅNGSPRIS: 3 995 000 KR

MÅNADSAVGIFT: 2 621 KR
INK: VÄRME, VA (OBL. TILLÄGG
GÄLLANDE BREDBAND 69 KR
SAMT BALKONG 38 KR.)

PLANLÖSNING



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

VÄLKOMMEN HEM TILL TJURBERGSGATAN 34

en kombinerad tvättmaskin och torktumlare samt en rymlig möblerbar hall.

Lugnt och trivsamt belägen i vacker 20-talsfastighet mot lummig innergård i stor och stabil HSB-förening med låg belåningsgrad. Förening äger marken (dvs. ej tomträtt). Attraktivt läge med nära till trevliga caféer, restauranger, affärer och storstadspuls vid Götgatan och Medborgarplatsen. Mysiga kvarter med närhet till såväl vackra Helgalunden som Rosenlundsparken. Utmärkta kommunikationer med T-bana (Skanstull och Medborgarplatsen) och flertalet bussar i närheten. Kort promenad till Skrapan samt Ringen centrum.

- Mycket smakfull och luftig 20-talslägenhet
- Balkong i sydväst
- Generös takhöjd och härligt ljusinsläpp
- Stora spröjsade fönster med djupa nischer
- Vackert plankgolv och speglade innerdörrar
- Stort kök med serveringsskåp
- Väl tilltaget allrum med klädkammare
- Rymligt marmorklätt badrum samt stor möblerbar hall
- Stabil och lågt belånad förening som äger marken
- Attraktivt och trivsamt läge på lugn gata
- Vackra Helgalunden och Rosenlundsparken runt knuten
- Brett utbud av affärer, restauranger och caféer
- Nära till T-bana vid Skanstull och Medborgarplatsen

Entré/Hall

Stor hall med gott om plats för avhängning och övrig möblering så som en arbetshörna. Ljusa väggar och härligt nyslipat plankgolv som är genomgående för hela bostaden.

Kök

Smakfullt och varsamt nyrenoverat kök med underbart serveringsskåp i original. Från köket når du balkongen som ligger i sydväst in mot föreningens lugna innergård. Spegelad innerdörr in till köket höjer 20-tals-känslan ytterligare. Den maskinella utrustningen består av induktionshäll/ugn från Smeg, fläkt samt både integrerad diskmaskin och kyl/frys.

Allrum

Mycket väl tilltaget allrum med gott om plats för soffgrupp, tv-möbel och sänghörna. Bra förvaringsmöjligheter i klädkammare. Härligt ljusinsläpp från stort spröjsat fönster med djup fönsternisch. Ljusa väggar samt härligt trägolv.

Badrum

Rymligt badrum med marmorklädda golv (golvvärme) och väggar. Badrummet är utrustat med dusch med glasväggar, toalett, handfat/kommod, förvaringsskåp samt kombimaskin för tvätt och tumling.

Ansvarig mäklare

Dag Jönsson
070-640 27 00
dag@bosthlm.se



























SÖDERMALM - KATARINA

I den här trivsamma delen av Södermalm bor du nära till både stadspuls och vackra naturområden samt utmärkta kommunikationer. Närmsta T-banestation är Skanstull och Medborgarplatsen som båda nås på några få minuters promenad. Till Stockholm Södra (pendeltåg) promenerar man på under 10 minuter. Busshållplatser finns runt husknutarna. Tunnelbana till T-centralen tar ca 7 minuter.

För den shopping- eller nöjessugne finns hela Götgatans enorma utbud av butiker, gallerior, caféer, restauranger och barer runt hörnet. På kort avstånd från lägenheten ligger både Ringen och Skrapans centrum. På ett par minuters promenad befinner du dig i Sofos sprudlande miljö med ett stort utbud av små pittoreska butiker, caféer och restauranger.

Runt knuten ligger underbara Helgalunden som förvandlas till en grön oas under sommaren. Här ligger även vackra Allhelgonakyrkan som är unik bland Stockholms innerstadskyrkor genom att vara byggd i trä för att efterlikna äldre tiders landsortskyrkor. I kyrkan erbjuds en mängd olika konserter.

I föreningens närmsta omgivning finns även nyrenoverade Rosenlundsparken (oftast kallad Skåneglädan) som är en av Södermalms större och mer välbesökta parker. I parken som har stora grönområden finns också den prisbelönta "Stranden"; fasta, designritade solstolar med parasoller - flitigt utnyttjade för lugna, avkopplande stunder under årets varma månader. Här finns även parklek och en mindre scen. I fastigheterna omkring parken finns både caféer och restauranger.

På några minuters promenadavstånd finns Eriksdalsområdet med bla badhus, utomhuspool, sporthall, koloniområden, småbåtshamn samt Årstaviken med vackra promenad- och motionsspår och badmöjligheter. Gym finns i form av bl. a. Friskis och Svettis vid Ringen och i Skrapan samt SATS på Kocksgatan. Tantolunden finns också inom räckhåll. Inom promenadavstånd finns Blecktornsparken och Lilla Blecktornsparken samt Norra Hammarbyhamns härliga promenadstråk längs kajen.

VIKTIG INFORMATION

Boarea

Boarea kan variera beroende på olika uppmätningssnormer. Huruvida uppgiften stämmer med dagens mätmetod kan inte garanteras. Köparen uppmanas att om det är av stor vikt för honom/henne, kontrollera bostadslägenhetens boarea före köpet som ett led i sin undersökningsplikt.

Köparens undersökningsplikt

Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten före köpet eller om han ändå undersökt den, ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Även vid köp av bostadsrätter har köparen alltså normalt en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på ev tecken på läckage under diskbänken och i badrum eller annat våtrum kontrollera golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste han gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis uppger köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till vitvarornas ålder och beräknade "livslängd".

Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar, höja sina avgifter m m. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning.

Säljarens upplysningsplikt

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Om bostadsrätten säljs i befintligt skick kan den dock ändå anses vara felaktig, om säljaren före köpet underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om. Om säljaren genom ett förtigande handlat i strid mot tro och heder går säljaren även miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i

säljarens eget intresse, att han uppger köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Information

Uppgifterna i detta häfte är grundade på information lämnad av säljaren och berörd förening. Uppgifter från säljaren kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. Information har lämnats av föreningens kontaktperson.

Köpare/spekulanter uppmanas att kontrollera uppgifter med föreningen rörande lediga p-platser, kommande renoveringar och eventuella avgiftsförändringar. Köpare/spekulanter är medvetna om att bostaden köpes i befintligt skick och har uppmanats att undersöka bostaden ordentligt.

Nedtagning av väggar och/eller väsentliga förändringar, ingrepp i bärande konstruktioner och ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten av en lägenhet är alltid en fråga för föreningens styrelse att ta ställning till i varje enskilt fall. Detta gäller även om förändringen inte medför risker för byggnadens konstruktion.

Budgivning

Säljarna har fri prövningsrätt vilket innebär att säljaren avgör när, hur, till vem samt för vilket pris han/hon säljer. Samtliga som deltar i budgivningen accepterar att fastighetsmäklaren lämnar ut budgivarnas namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommit om så önskas av köparen.

Kontrakt

Bostadsaffären är inte klar förrän skriftligt kontrakt är skrivna. Om bud lämnas till mäklaren efter att budgivningen är avslutad, men innan köpekontrakt är signerade, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om denne vill avfärda eller anta budet. För att undvika eventuella problem i och med detta rekommenderar vi köpare och säljare att snarast möjligt efter avslutad budgivning få överlåtelseavtal skrivna.

JÄMFÖR GÄRNA MED OSS PÅ BOSTHLM - VI GER DIG KVALITET I VARJE STEG



7
VIKTIGA
PUNKTER VID DIN
FÖRSÄLJNING

1 ENBART ERFARNA MÄKLARE

Kunskap och erfarenhet är tillgångar i alla yrken. Till BOSTHLM har vi därför handplockat endast de skickligaste och mest erfarna mäklarna i Stockholm. Vi har gjort det av en enda anledning – så att rätt person kan företräda dig i din kanske största affär.

Att sälja sin bostad är en av de största affärerna man kan göra. Inte bara ekonomiskt sett, men även känslomässigt. Vem vill du ska företräda, hjälpa och guida dig genom den processen?

2 FRAMGÅNG ÄR PLANERAD

Att sälja, köpa och förmedla en bostad är en process som består av 100-tals små och viktiga beslut. På BOSTHLM vet vi att slutresultatet är summan av alla de beslut vi fattar under resans gång – och att en lyckad försäljning är långt ifrån en tillfällighet.

Juridisk kompetens, tekniskt kunnande, försäljningsstrategi och presentationsteknik – det är bara några av de kunskaper och kompetenser som krävs av en mäklare under en förmedlingsprocess. Under loppet av några veckor eller månader, fram tills att affären är helt genomförd, ska 100-tals beslut fattas. Det är beslut som måste tas löpande, ofta på stående fot, och som alla kommer att få olika effekter och konsekvenser.

3 AKTIVT KUNDREGISTER

Vi jobbar tätt ihop med våra säljare och spekulanter. På så sätt har vi under många år byggt ett register av kunder som söker nytt boende. Det är ett levande register som vi hela tiden matchar, vecka för vecka, mot de bostäder vi förmedlar. Så att din bostad får upplevas av rätt potentiella köpare.

Att förmedla en bostad på rätt sätt handlar, kanske mer än allt annat, om att visa upp den för rätt människor. Att veta vilka kunderna är och var de finns. Potentiella bostadsköpare finns på många ställen. De finns på Hemnet och andra liknande sajter; de passerar förbi något av våra kontor och ser sin drömbostad på stora monitorer; Och framför allt finns de i vårt eget stora nätverk.

4 KONSTEN ATT PRESENTERA

Du får bara en chans att göra ett gott första intryck, och det är detaljerna som gör skillnaden. Detta är två viktiga riktlinjer som ligger till grund för hur vi väljer att presentera din bostad. Vi gör det med känsla och med professionalism – och det ger resultat.

Vi kan berätta om detaljerna som gör våra presentationer ännu bättre. Vi skulle kunna berätta om oerhört duktiga fotografer, om panoramavyer, kvälls- och dagsbilder, webb-presentationer planerade in i minsta detalj och om mycket, mycket annat.

Men att skapa riktigt bra presentationer handlar om något mycket mer grundläggande än så.

5 ANNONSER MED VIDEO SPARAS OFTARE

Annonser med video sparas i snitt 38% oftare av besökare. Dessutom sparas visningstiden för annonser med video hela 44% oftare än för annonser utan video. Vi ser också att mäklare i snitt får 25% fler besök till sina profilsidor från annonser med video – och hela 42% fler besök från annonser med 3D.

Sammanfattningsvis: även om video rent generellt presterar bättre än 3D är den solklara slutsatsen att det verkligen lönar sig att lägga till rörligt ibostadsannonser, oavsett format. Källa HEMNET.

6 BOSTADSSIDOR PÅ NÄTET

Till skillnad från många andra så presenterar vi ditt objekt på alla nedanstående bostadssidor.



7 DITT HEM I SOCIALA MEDIER

Som en modern mäklare måste vi finnas där köparna finns. Genom strategisk exponering i sociala kanaler som Instagram och Facebook ser vi till att så många spekulanter som möjligt får chansen att upptäcka just ditt objekt. Resultatet av vår annonsering på Instagram och Facebook publiceras offentligt på alla våra objekt, på så vis kan du se hur många views som ditt boende har fått. Antalet visningar är självklart viktigt för att din försäljning skall nå så många potentiella köpare som möjligt



BO | STHLM

FASTIGHETSMÄKLARE



Se annons via QR-kod