

BjurforsBeyond

Wallingatan 9

Vasastan - Norrmalm Stockholm

Bjurfors Beyond presenterar en underbar sekelskiftesvåning om
131 strålande ljusa kvm med rikligt av periodens alla detaljer.

Utgångspris	16 750 000 kr
Avgift	5 730 kr/mån
Antal rum	4 varav 3 sovrum
Boarea	131 kvm
Våningsplan	1 av 6
Balkong	Ja
Hiss	Ja
Byggår	1899





Bjurfors Beyond presenterar en underbar sekelskiftesvåning om 4 rum och stort kök samt med kakelugn och balkong.

En bit bort skymtar grönskan runt Adolf Fredriks höga kyrktorn. En sommarkväll känns den fridfulla gatan nästan lite sömnig, när kyrkklockan slår sina dämpade slag. Dessa trivsamma kvarter är närmast lite hemliga, kantade av hög och storslagen arkitektur från främst det sena 1800-talet.



Trots lugnet uppe i den stora våningen pågår folklivet bara en bit bort.

Den mäktiga byggnaden i nyklassicism stod klar 1889. Den tidstroga fasaden reser sig högt över den Wallingatan. Exteriören har närmast ett överdåd med tidsperiodens symmetriska utsmyckningar, inspirerade av antikens ideal. Arkitekt var Anders Gustav Forsberg, en av de flitigaste dessa år med över 120 byggnader på stadens olika malmer.

Uppe i den stora våningen om 131 kvm med fyra rum och spatiöst kök råder lugnet. En elegant och lätt atmosfär svävar över luftiga och fria ytor i salonger och sovrum. Takhöjden är rejäl och ljuset faller massivt över det genomgående ljusa trägolvet. Känslan av stora och ljusa rumsvolymer är ständigt närvarande.

Våningen måste sägas vara fint renoverad med en stilsäker balans mellan tidsperiodens välkända detaljer och vår tids design och formideal. Här finns pampig stuckatur, höga fotlister, vackra fönster, takrosetter, detaljskurna snickerier, dubbla spegeldörrar, tidstrogen kakelugn mm.

Badrum och kök är sobert inredda med en diskret exklusiv ton och smakfulla material. Det stora köket överraskar med enorm yta och minimalistiskt ren inredning och design. Det mer än centrala läget kräver troligen ingen djupare förklaring men endast några minuters promenad till både Odenplan och Stureplan.



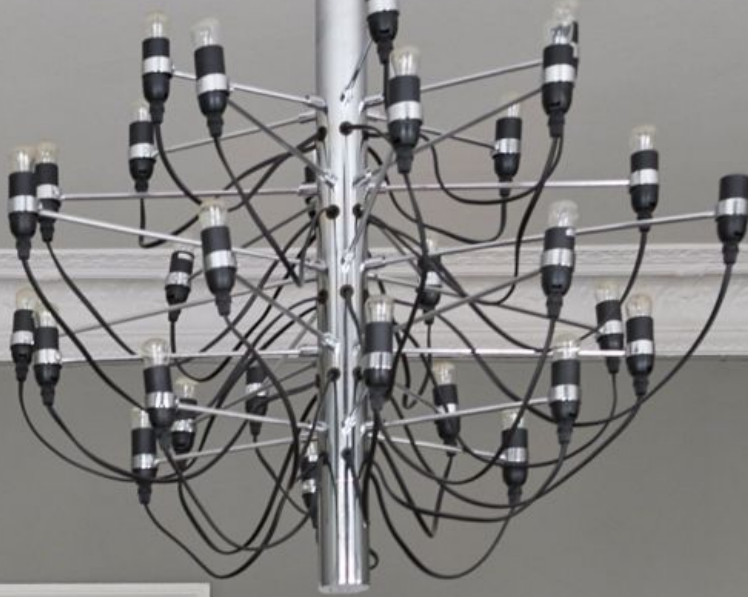
Välkommen

TRAPPHUS: Bakom den pampiga entréportalen öppnar sig husets minst lika pampiga trapphall som ekar av det sena 1800-talet. Här finns bland annat ett bandrutat marmorgolv i olika kulörer, dörröverstycken, höga sockelpaneler och höga dekormålade tak inramat av avancerad stuckatur. En klassisk kalkstenstrappa smiter upp i huset till vänster om hissen som tar dig till första våningen av fem.

ENTRÉHALL: Dubbla, speglade säkerhetsdörrar leder in till våningens hall i vinkel. Ett ljuslaserat trägolv sträcker ut under det mycket höga taket med sparsmakad stuckatur. Här finns plats för avhängning och sittbänk. Tidsperiodens detaljskurna snickerier går igen i fotlister och det djupa dörrvalvet som har foder med speglar.

SÄLLSKAPSYTOR: Det vackra trägolvet försvinner in under det höga dörrvalvet och ut i en strålande ljus salong med fönster mot Wallingatan. Det första intrycket är smått spektakulärt när en provkarta på tidsperiodens detaljer radar upp sig. De höga taklinjerna kantas av raffinerad och bländvit stuckatur och från golvet reser sig höga fotlister. Den obligatoriska takrosetten är på plats och de dubbla spegeldörrarna är höga. Två stora fönsterpartier med djupa nischer, detaljskurna speglar och överfönster bidrar till den starka känslan av stora och ljusa rumsvolymer. Detta är öppna och luftiga ytor för allt från fest och mingel till familjens lugna vardagsliv. En sommarkväll kan du på avstånd se folket som strövar i kvällssolen. Ett halvår senare möts dina gäster av saffransdoft och ljudet av sprakande björkved i den formrena kakelugnen i tidstrogen stil.









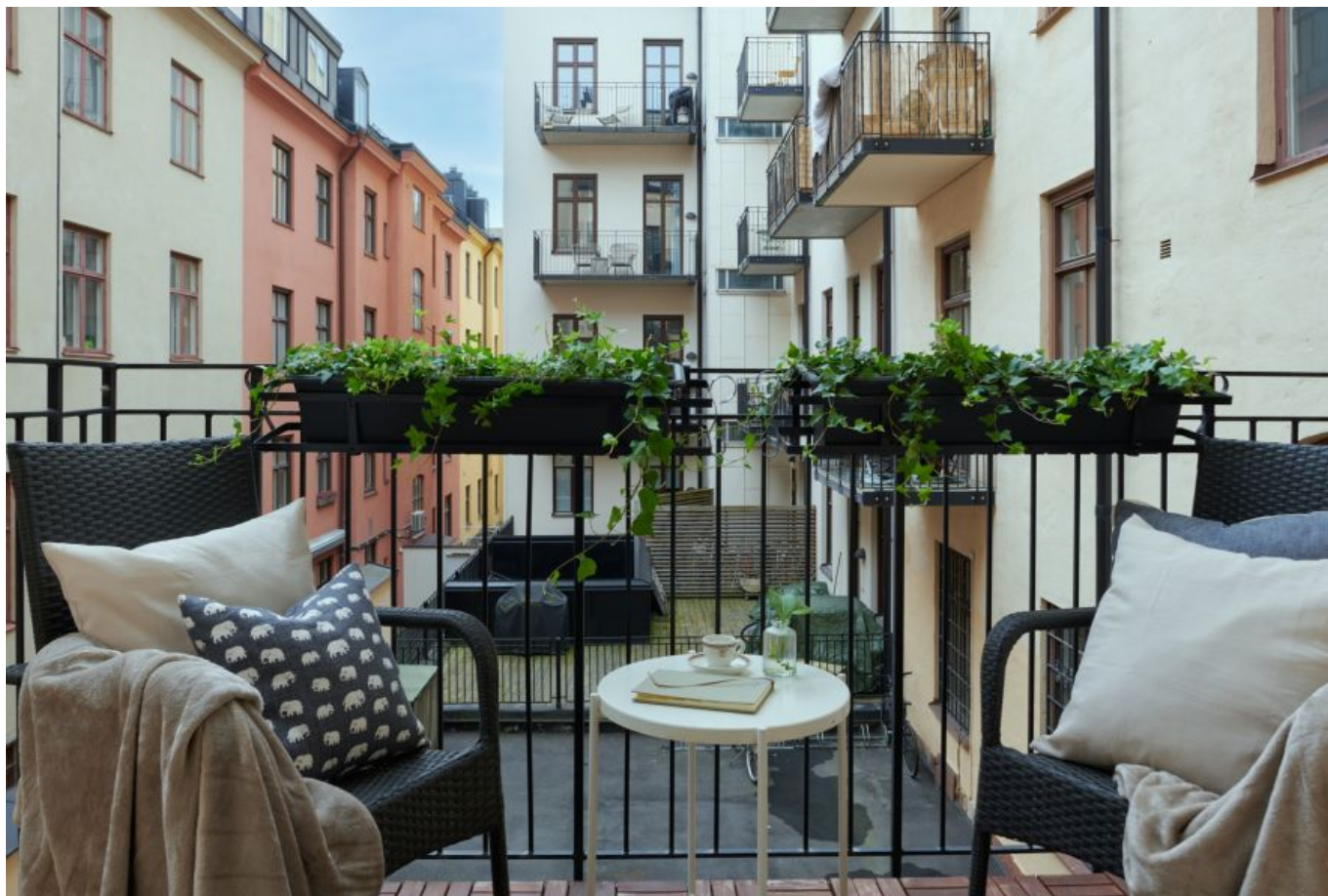
SOVRUM 1: Det ljuslaserade trägolvet fortsätter in mellan höga, dubbla spegeldörrar. Också detta rum får massivt ljus från ett stort fönster. Även här finns takrosett på plats och de djupa fönsternischerna har speglar. Rummet används idag som rymligt sovrum och här finns plats för ytterligare god förvaring.

GÄST-WC: Tillbaka i sällskapsytorna, bakom dubbla spegeldörrar, finns en passage. Till vänster ligger ett gäst-wc. Den vita tonen är sparsmakat ren. Här finns ett stilrent handfat med kommod i grått, vägghängd wc samt spegel med belysning. Infällda takspottar ger behaglig ljusmiljö.

BADRUM: Våningens badrum ligger på andra sidan i passagen. Även här finns sekelskiftestonen närvarande. Halvkaklade väggar i fasat, vitt kakel och på golvet ligger Oxfordklinker i svart/vitt.

Det formrena handfatet i en bred kommod har gott om plats för toalettartiklar. Här finns även dimmbara takspottar, stor spegel med belysning ovanför, vägghängd wc samt rymlig dusch med skjutsdörr. I garderobspassagen finns förberett för tvättmaskin.

KÖK: Bakom ytterligare en uppsättning bländvita spegeldörrar i passagen överraskar våningen totalt med sitt mycket stora och ljusa kök. Det genomgående trägolvet sträcker ut över stora och fria ytor och rumsvolymen är påtaglig. Från det stora fönstret ser du ner över innergården. Kökets möte mellan sekelskiftets detaljer och den minimalistiskt rena inredningen känns helt naturlig. Dåtidens stuckatur, höga fotlister och detaljskurna snickerier samsas med samtidens formrena design och helintegrerade utrustning. Här finns plats för långt matsalsbord och en härlig sällskapsdel möblerbar med soffgrupp, där



fördrinkarna kan vänta på kvällens gäster, eller barnen läsa läxor medan vardagspastan kokar klart. Rummets placering och utformning gör det till livets och bostadens naturliga mitt. Köket är fullt utrustat med vitvaror samtliga helintegrerade förutom ugn kyl och frys. De långa arbetsytorna gör matberedningen bekväm.

SOVRUM 2 : Bakom en spegeldörr med entré från garderobspassagen, ligger ett barn-, arbets- eller gästrum. Rummet får ljus från ett stort fönsterparti med utsikt över innergården. Takstuckaturen löper längs den bitvis rundade innerväggen och i rummets mitt finns en takrosett. Här finns bostadens andra ingång, vilket passar perfekt för eget företagande.

SOVRUM 3: I andra änden av köket – bakom dubbla spegeldörrar – öppnar sig ett stort och vackert sovrum med massivt ljus från ett fönsterparti och en glasad dörr. Här ryms både stor sovdela och en ordentlig kontorshörna. Atmosfären känns privat och harmonisk. Intrycket är mycket ståtligt och stuckaturen är extra intrikat. Rummet går utmärkt att dela till två sovrum, se alternativ planskiss som inspiration.

BALKONG: En dörr leder ut till balkongen med smidesräcke. Härute finns plats för både möbler och gasolgrill – eftermiddagssolen faller in mellan de charmiga fasaderna. En stilla sommarnatt härute känns det obegripligt att stadens folkliv pågår några meter bort

FÖRRÅD: Lägenhet disponerar ett rymligt källarförråd.

EXTRA INFO: Bostaden har två ingångar och kan enkelt disponeras om till en trea med uthyrningsdel. Det stora sovrummet kan också delas till två för att få till ett fjärde sovrum i våningen.















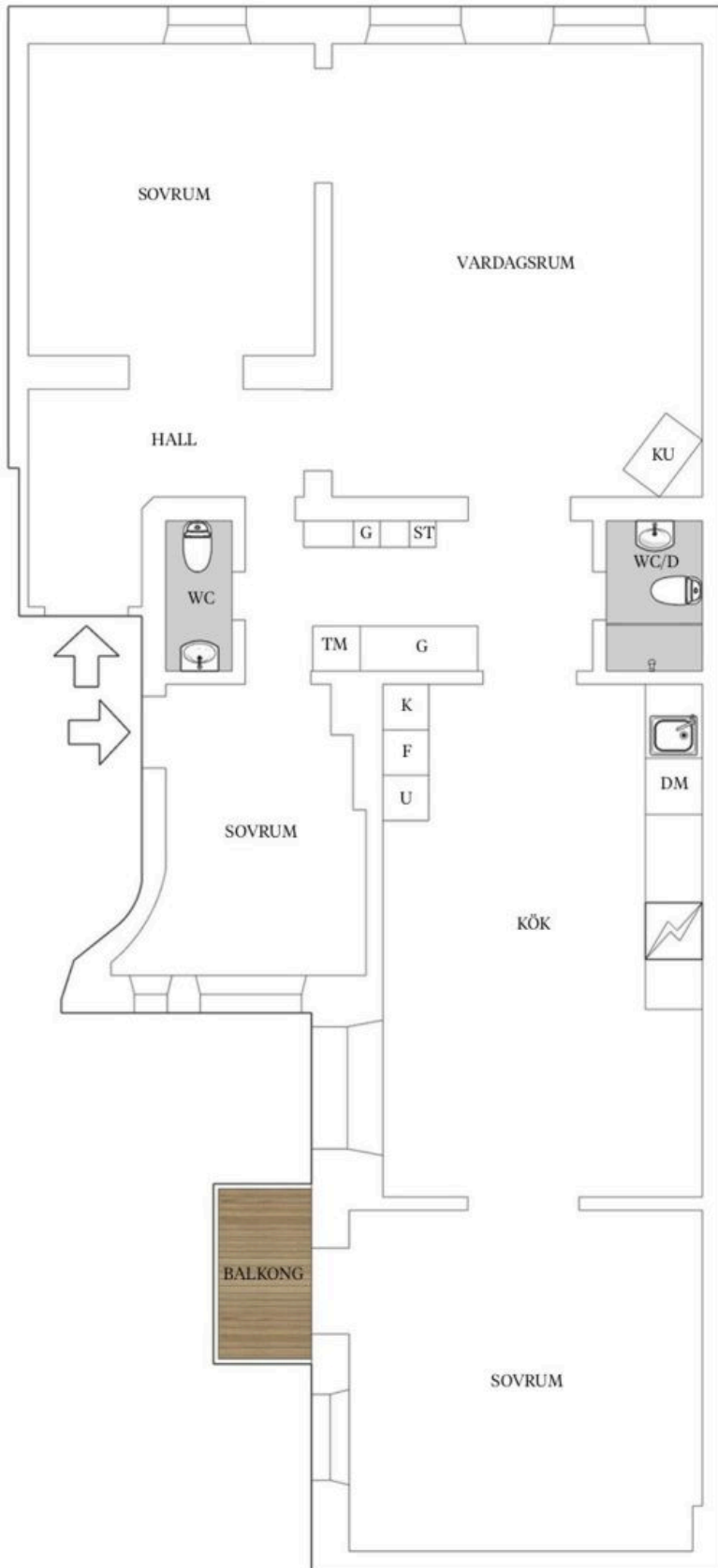




Planskiss

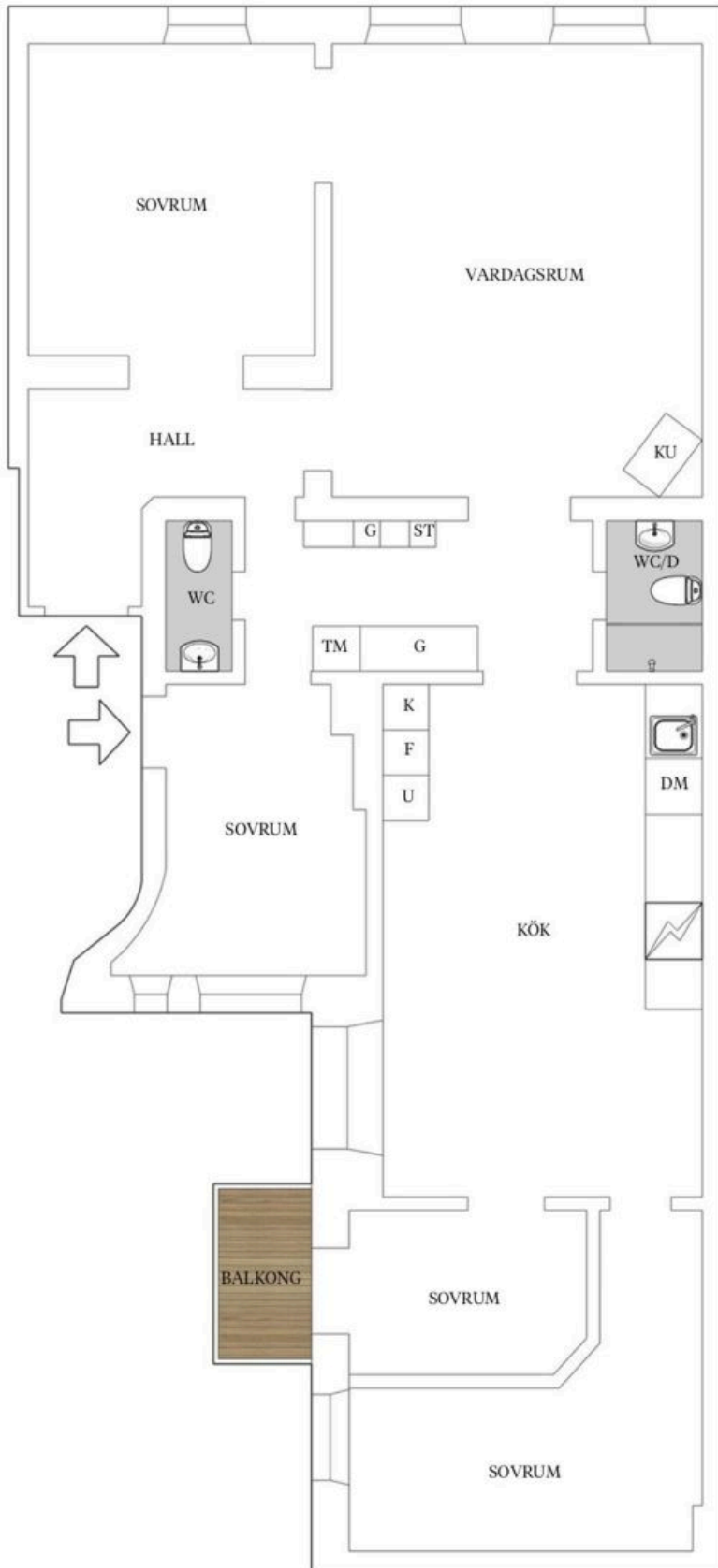
Bostaden har två ingångar och kan enkelt disponeras om till en trea med uthyrningsdel. Det stora sovrummet kan också delas till två för att få till ett fjärde sovrum i våningen.

Antal rum	4
Boarea	131 kvm
Våningsplan	1 av 6
Balkong	Ja
Toaletter	2
Sovrum	3
Hiss	Ja
Byggår	1899



NUVARANDE PLANLÖSNING

Planskissen ej skalendig.
 Med reservation för eventuella avvikelser.



ALTERNATIV PLANLÖSNING - 5 ROK

Planskissen ej skalendig.
 Med reservation för eventuella avvikelser.

Att köpa med Bjurfors Beyond

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Vi på Bjurfors Beyond lägger stor vikt vid att såväl köpare som säljare känner sig trygga genom hela bostadsaffären. I fråga om budgivning använder vi därför oss av så kallad öppen budgivning, där mäklaren fortlöpande redovisar det högsta budet till budgivarna. Budgivning sköter vi smidigt via sms och på vår hemsida, så att du effektivt kan sköta budgivningen via din mobil. När slutpriset är fastställt guidar vi genom processen av kontraktsskrivningen och tillträde, för att säkerställa ett lyckat avslut på bostadsaffären för båda parter. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.

De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

TÄNK PÅ

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. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller bris-

ter 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 BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten. Även om bostadsrätten 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.

BERÄKNING AV BOENDEKOSTNADER

Önskar du få en skriftlig boendekostnadskalkyl hjälper ansvarig mäklare dig givetvis med detta.

Fakta om bostaden

Wallingatan 9, Stockholm
Utgångspris: 16 750 000 kr

**BOSTADSRÄTT, LGH NR 1102
STOCKHOLM KOMMUN.** Skattesats
29.88.

VÅNING
1 av 6. Hiss.

STORLEK
4 rum och kök varav 3 sovrum.

BOAREA
131 kvm. Uppmätning.
Denna area kan av olika skäl vara
felaktig. Den köpare som anser arean
vara av betydelse för köpet bör därför
vidta en uppmätning.

EKONOMI
Avgift 5.730 kr/mån.
I avgiften ingår värme, vatten och
kabel-TV (grundutbud). Till avgiften
tillkommer obligatoriska tillägg om
71,33 kr/mån för fond för balkong och
186,25 kr/mån för bredband (100
mbit/s).
Andel i föreningen: 13,242%.
Andel av årsavgiften: 13.24%.
Överlåtelseavgift: 1.313 kr.

Pantsättningsavgift: 525 kr.
Bostadsrätten är pantsatt.

DRIFTKOSTNAD
Driftkostnaden utöver månadsavgift
700 kr/mån och fördelas enligt
följande: försäkring 200 kr,
hushållsström 500 kr.

**BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA
NETTOSKULDSÄTTNING**
245 365 kr

Bostadsrättens indirekta
nettoskuldsättning baseras på
föreningens skulder/lån minus
föreningens räntebärande tillgångar
och likvida medel. Beräkningen är gjord
och baseras på senaste tillgängliga
årsredovisningen. För mer information
kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

ENERGIDEKLARATION
Ej utförd. Energiprestanda: Saknas

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD
Föreningen har en gemensam
innergård och på denna finns bland
annat cykelställ.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Brf Hippodromen är en äkta
bostadsrättsförening som upplåter 11
lägenheter med bostadsrätt och 4
lokaler med hyresrätt.

Föreningen har en låg belåning, under
2023 planerar styrelsen att amortera
300.000-400.000kr.
Styrelsen har inte tagit något beslut
gällande ändring av avgift (kontrollerat
med styrelse 2023-03-23). Styrelsen
ska ta ställning till eventuella
avgiftshöjningar när de har fastställt
årsbokslut för 2022. Det kan enligt dem
vara aktuellt med en mindre
anpassning till den nya kostnadsnivån.

951 kvm - Bostadsyta.
201 kvm - Lokalyta.

Föreningen köpte huset 2009.



RENOVERINGAR

Utförda större renoveringar:

- 2000 – Renovering av tvättstuga.
- 2010 – Fasadrenovering, takrenovering.
- 2012 – VA/Stammar spolades, Nya värmewäxlare (panna).
- 2017 – Elstigarna renoverades.
- 2017 - Två vindslägenheter har färdigställts.
- 2018 - Totalrenovering av trapphus och installation av hiss, Skorstenar till kakelugnar renoverades, Fiberoptiska kablar till lägenheterna, Installation av säkerhetsdörrar.
- 2019 - Stamspolning av samtliga rör.
- 2020 - Uppdatering av gård, Målning av mur, Fasadrenovering mot gata, OVK besiktning.
- 2021 - Besiktning av rökkanaler, avslutning av OVK besiktning.

Planerade åtgärder/renoveringar:

Inga större reparationer/ombyggnationer är inplanerade. (kontrollerat med styrelse 2023-03-23)

BYGGNAD

Byggår: 1899.

UPPVÄRMNING

Fjärrvärme

BILPLATS

I området råder boendeparkering, för mer info se www.stockholm.se.

Rakt över gatan på Wallingatan 10 har Aimo Park ett parkeringsgarage. För mer information om priser och beläggning vänligen kontakta Aimo Park direkt, se mer info: www.aimopark.se.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

I föreningens källare finns ett cykelförråd där även barnvagnar kan ställas.

Föreningen har också en gemensam tvättstuga, även den belägen i källaren.

TV OCH INTERNET

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 (fd. Comhem) där grundutbud ingår i avgiften. Föreningen är ansluten till Bahnhof för leverans av bredband (fiber), 100 Mbit/s ingår via obligatoriskt tillägg, (möjlighet finns att uppgradera till 1000 Mbit/s mot ytterligare kostnad, beställs av boende själv).

Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.





KÖPRÅDGIVNING

För att förmedla unika hem krävs unika kunskaper. Oavsett behov ger vi råden som vägleder dig mot en lyckad bostadsaffär. Vi fortsätter även gärna hjälpa dig framåt, som rådgivare kring boendelivet och dess investeringar. Vi förmedlar inte bara exceptionella hem med kvalitet och känsla, utan har också skattejuridiska- och finansiella partnerskap som ger dig förutsättningar för en framgångsrik bostadsaffär.

UNIKT REGISTER

Med vår tjänst Boagent Beyond får du överblick över bostadsmarknadens mest exceptionella bostäder. Vårt register av aktiva intressenter består av ett stort antal presumtiva köpare i Sverige och utomlands. Utöver privatpersoner innefattar registret stora internationella företag och rådgivare så som till exempel private bankers, advokater och revisorer, vilka söker bostäder utöver det vanliga för sina uppdragsgivares räkning.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Här visas de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför.

Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB samt Bjurfors Öresundsregionen, och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

Besiktning

Eminent: Besiktning av bostaden. Ersättning: 500 kr

ÖVRIGA TILLÄGGSTJÄNSTER

Flyttstädning

HomeMaid: Ersättning 5 kr per kvadratmeter
Städgruppen Öresund: Ersättning 10 % av fakturerat belopp.

Flytthjälp

Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.

Hemnet

Administrationsersättning 300-1 050 kr

Hantering av personuppgifter

Läs om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy.

MÄKLAREN OM NORRMALM - CITY

TEXT & FOTO: DAVID LAGERLÖF

På Norrmalm och i Stockholm City hittar man det mesta av det bästa som staden har att erbjuda. Storstadspulsen kombineras med gröna parker och närhet till vattnet på ett sätt som är helt unikt för den svenska huvudstaden.

OMRÅDET

Denna del av Stockholm domineras av blandad arkitektur. Här finns sekelskifteslägenheter men även moderna lägenheter. I city finns ett rikt kulturutbud med flera stora teater och musikscener, som t.ex Dramaten, Operan, Kulturhuset och Konserthuset. Vill man shoppa här så hittar man ett brett utbud på NK, Mood, Sturegallerian, Drottninggatan, Kungsgatan och Åhléns City. Skulle man mitt i allt vilja pausa shoppingen kan man ta en lunch på Urban Deli eller populära tapas-haket Boqueria och sen en avrundande kaffe på genuina italienaren Mancini.

I city hittar man inte bara klassiska institutioner som Sturehof, Grodan, Riche, Berns, Hötorgshallen och Nalen utan också välkomna nytillskott som Taverna Brillo, Miss Voon och Kasai. Här finns även ett stort utbud av gröna oaser, så som Kungsträdgården, Berzelii Park, Humlegården eller Johannesparken. Från city har man också gångavstånd till Djurgården, Skansen och Skeppsholmen som alla erbjuder ett avbrott från pulsen.

Mitt i stan finns Brunkebergstorg med de populära hotellen At Six och Hobo. På

NORRMALMS BÄSTA

Kungsträdgården

Hötorgets torghandel

Kulturhuset





hotellen kan man inte bara övernatta utan också besöka någon av restaurangerna och barerna som exempelvis Tak där man bland annat hittar en takterrass med utsikt över stan. I nära anslutning till Brunkebergstorg ligger också Kulturhuset med många fina utställningar, filmvisningar och evenemang.

I anslutning till Norrmalm ligger Vasastan som domineras av sekelskifteslägenheter av hög klass. Här finner du bra takhöjd, stuckatur och eldstäder. Vasastan erbjuder lugn och ro men är samtidigt en högst levande stadsdel.

I området finns det flera anrika uteställen så som Tennstopet som funnits sedan 1968, kvarterskrogen Tranan från 1929 och Norra Brunn – en av Sveriges mest kända humorkrogar. Samtidigt är Vasastan ett trendigt område med ett pulserande stadsliv. Populära stråk finns bland annat i området kring Odenplan som kantas av trevliga caféer, restauranger och butiker. Ett annat välbesökt område är kvarteren kring Rörstrandsgatan där du hittar ännu fler restauranger och caféer.

Vasaparken är en populär park i Vasastan. På sommaren befolkas den av stockholmare som vill njuta av solen. Här finns även ett stort utbud av aktiviteter, bland annat lekpark, utegym, fotbollsplan och löparbana. På vintern anordnas pulkabacke och isbana. Längs en av parkens kortsidor går Dalagatan med flera matställen för den som blir hungrig. På Dalagatan bodde Astrid Lindgren under många år och parken finns med i flera av hennes böcker.

I närheten finns även den vackra Hagaparken som anlades på 1700-talet av Gustav III. Parken är känd för sin ståtliga natur och sina välbesökta motionsspår. För den fikasugna så finns små caféer och populära Koppärtälten. Här bor Kronprinsessan med familj i anrika Haga slott. Parken nås via buss från Odenplan på ca tio minuter och sedan en kort gångväg. I anslutning till Hagaparken finns tennisbanor alldeles intill Brunnsviken.



Det här är Bjurfors Beyond

Bjurfors Beyond är en marknadsledande aktör inom de högre prissegmenten, i storstäder och på attraktiva semesterorter i Sverige och utomlands. Vi har lång erfarenhet av att förmedla drömvillor, paradvåningar och vindsvåningar av internationell klass – såväl sekelskifte som nyproduktion. Tack vare vår långa tid i branschen har vi byggt upp ett exklusivt nätverk av både köpare och säljare från hela världen. Det ger oss en unik möjlighet att skapa seriösa och lyhörda bostadsaffärer, ofta utan att ens behöva annonsera på marknaden. Gå med i vårt register, och låt oss hjälpa dig att göra ditt livs affär – oavsett om du säljer eller köper.

Läs mer på bjurforsbeyond.se



TINA ENGSTRÖM
FASTIGHETSMÄKLARE / FRANCHISETAGARE

TINA.ENGSTROM@BJURFORS.SE
070-782 20 05

ASTRID DICANDER
FASTIGHETSMÄKLARE

ASTRID.DICANDER@BJURFORS.SE
070-782 00 42

Om Tina: Sedan 2008 arbetar Tina som fastighetsmäklare i Vasastan och på Norrmalm. Uppväxten i innerstan ligger som grund för en mycket stor lokalkännedom. För Tina är varje affär unik och genom noggrant och hårt arbete uppnår hon ofta rekordpriser. Genom sitt stora engagemang och flera hundra sålda bostadsrätter i området, har hon byggt upp ett stort kontaktnät bland både köpare och säljare. Tina har med sin personliga framtoning, tillsammans med effektiva arbetsmetoder, många mycket nöjda och återkommande kunder.

Om Astrid: Nöjda kunder är det som driver Astrid mest. Med lång erfarenhet av service och försäljning vet hon hur en trygg bostadsaffär ska gå till. Hon har jobbat på Bjurfors sedan 2014 och stormtrivs i företaget. Med ett stort kontaktnät och sin positiva inställning kommer hon se till att både säljare och köpare går ur affären med ett gott humör.



BJURFORS