LILLA ESSINGEN

LUXGATAN 9



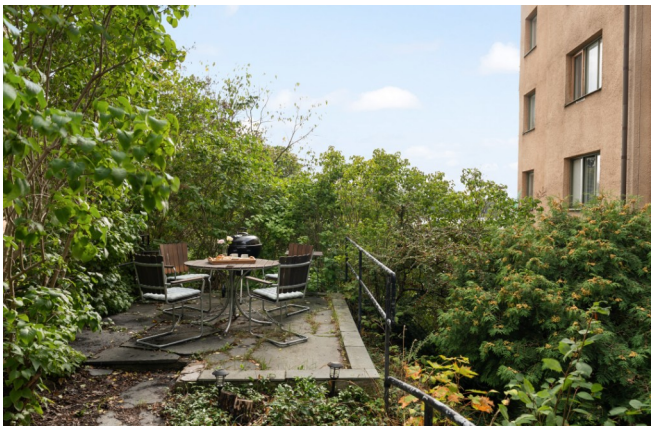


LILLA ESSINGEN

Hotellkänsla och magisk utsikt mot glittrande vatten

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Oslagbar utsikt
Optimal planlösning
Eftertraktad adress
Trivsam & skuldfri förening

VÄLKOMMEN TILL LUXGATAN 9

27 kvm boarea & 9 kvm biarea enligt mätbevis! Varmt välkomna till denna mysiga och vackra etta med strålande utsikt mot Mälarens glittrande vatten. Ett hem för den kräsne med lyxig hotellkänsla. Bo på en populär adress i en trivsam och skuldfri förening. Bostaden erbjuder fantastiskt ljusflöde, fransk balkong, goda förvaringsmöjligheter och ett generöst kök - perfekt för den som gillar matlagning. Utanför porten är det bara några få meter till närmsta busshållsplats. Lilla Essingen erbjuder närhet till all tänkbar service, flertalet restauranger och caféer, matbutiker, mysiga promenadstråk, gym, badplatser och goda kommunikationer.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Frida Selling

073-305 29 51
frida.selling@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Luxgatan 9, 112 62 STOCKHOLM
STORLEK:	27 kvm, biarea 9 kvm (mätbevis) 29 kvm enligt föreningen register.
ANTAL RUM:	1 rum och kök 29 kvm enligt föreningen register.
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 750 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	1 670 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabeln-TV, bredband samt bostadsrättstillägg i hemförsäkringen. Obligatoriskt tillägg för balkongfond 25 kr/månaden.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 300 kr/år (el: 2 500 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Driftkostnaden är från schablon. Kostnaden kan bli högre/lägre för ny ägare.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	3
LÄGENHETSNR SKV:	0901
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,56411 %, andel av årsavgift 1,56417 %
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.
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Blåslampan 2
NUVARANDE ÄGARE:	Annika Nilsson





























RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med plats för ytterkläder och skor. Klinker i terrakotta på golv och vita målade väggar. Gedigen trädörr till klädkammare med vackra smidesdetaljer, inramad i tegel. Infälld spegel med dimbara spotlights och plats för smal byrå eller skoskåp.

KLÄDKAMMARE
Detta utrymme är inte inräknat i arean enligt mätbevis. Detta eftersom rumshöjden är mindre än 1,90 m. Här finns gott om plats för kläder, skor och extra förvaring.

KÖK
Generöst och mysigt kök med gott om arbetsyta och förvaringsmöjligheter. Vita skåpluckor med täcksidor i trä som går fint ihop med arbetsbänken. Utrustat med spis, ugn, fläkt, diskmaskin, kyl och frys. Trägolv och vita målade väggar.

ALLRUM
Hemmets hjärta med mysig hotellkänsla och fantastisk vy mot Mälarens glittrande vatten. Heltäckningsmatta på golv och ljust gråmålade väggar. Plats för dubbelsäng, garderober, soffhörna och matplats om så önskas. Platsbyggd förvaring med spotlights. Fransk balkong.

FÖRRÅD
Till bostaden hör ett vindsförråd.

ÖVRIGT
27 kvm boarea & 9 kvm biarea enligt mätbevis. Klädkammaren i hallen är inte inräknat i arean enligt mätbevis. Detta eftersom rumshöjden är mindre än 1,90 m.

FÖRENING OCH HUS

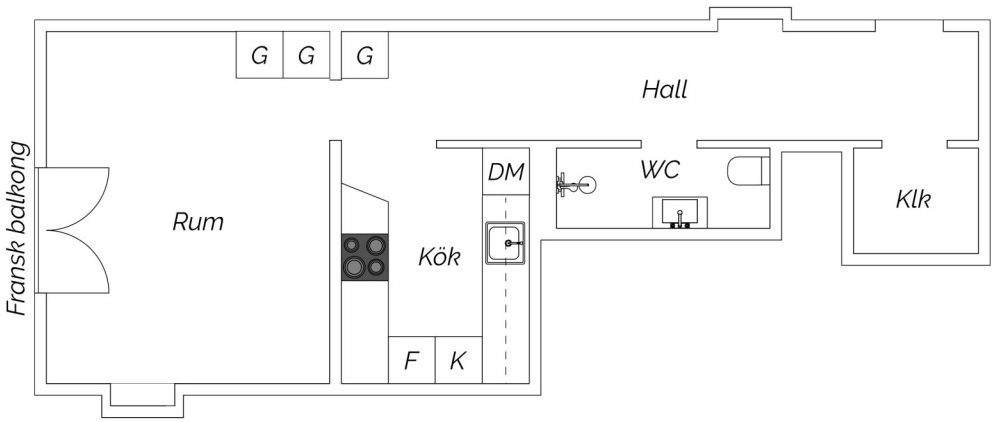
FÖRENING:	Brf Blåslampan 2
BYGGÅR:	1932
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	37
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-05-21
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	163 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Blåslampan 2. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 37 lägenheter varav 1 upplåtes med hyresrätt. I föreningen finns även 1 hyresrättslokal. Föreningen köpte fastigheten 1984 (äger marken). FÖRENINGENS EKONOMI Föreningen har inga beslutade avgiftsförändringar i dagsläget. (Avstämt med styrelsen 2026-09-09). GEMENSAMMA UTRYMMEN Föreningen har en gemensam innergård med blommor och buskar. Det finns även utemöbler och grillplats som tillhör föreningen. Gemensam tvättstuga finns på källarplan, utrustat med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp samt en mangel. Gemensamt cykelrum finns i anslutning till huset. Föreningen anordnar höst- och vårstädning samt snöskottning efter veckoschema vintertid.
RENOVERINGAR:	1998 monterades säkerhetsdörrar. 2000 lades taket om. 2004 byttes el-stigare och samtliga V/A-stammar i kök och bad. 2005 installerades nya maskiner i tvättstugan. 2006-2007 målades trapphuset om. Nya lampinstallationer samt nya postfack i entrén. 2008 köptes nya soptunnor in och tak samt stuprännor målades. 2009 renoverades gården. 2012 målades takfot och vindskivor. 2013 monterades cykelställ och en injustering av värmesystemet utfördes. 2014 spolades stammarna och renovering samt utbyggnation av äldre balkonger genomfördes. 2015 utfördes en OVK-besiktning av ventilationen. Samma år byttes utebelysning samt dörrar till cykel- och bergrum. Radonmätning samt s.k. relining av rör i bottenplan utfördes även.

2016-2018 utfördes åtgärder efter radonmätning.
2017 renoverades samtliga ursprungliga fönster.
2018 renoverades tvättstugan.
2019 utfördes stamspolning samt samt 5-årsbesiktning av balkonger.
2020 byttes värmecentralen och det installerades sopskåp med matavfall.
2021 OVK
2022 Åtgärder efter OVK besiktning
2023 Montering av rörelsedektorer i tvättstugan. Montering av ventiler i kök, dusch och tvättställ. Underhåll och service av balkongerna på långsidorna. Köket i hyresrätten renoverades. Injustering av värmesystem.
2024 Stamspolning. Installation av ramp vid huvudentrén.
2025 Fågelbekämning våren 2025
Planerat underhåll:
Renovering av fönsterbleck mot sjösidan, planeras genomföras under september.
2026 Översyn och målning av balkongräcken samt fönsterbleck på kortsidan.
2026-2027 Nya sopskåp enligt EU beslut.
2027 Planerat hissbyte
2027 OVK
2027 Radonmätning
Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

PARKERING: I området gäller boendeparkering. För mer information se: www.stockholm.se.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till TV via Tele2 och fiberbredband via Tele2.

PLANRITNING



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 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