

LIDNERSGATAN 8, VÅN 5!

KRISTINEBERG



Erik Olsson



KRISTINEBERG

Fantastisk etta med balkong och storslagen sjöutsikt!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



VÄLKOMMEN TILL LIDNERSGATAN 8, VÅN 5!

Välkommen till denna underbara etta om 33 kvm, högt belägen på våning fem med hiss i hjärtat av natursköna Kristineberg. Här möts du av ett hem med fantastiskt ljusinsläpp från två väderstreck, en optimal planlösning och en balkong som bjuder på en fri och luftig utsikt. Lägenheten kombinerar stilrena materialval med funktionella ytor och erbjuder ett boende där varje kvadratmeter är genomtänkt. Hallen välkomnar dig med en vacker rosa nyans på väggarna, klinkergolv samt goda avhängningsmöjligheter för ytterkläder och skor. Här finns även en rymlig klädkammare som ger generös förvaring och håller hemmet stilrent och organiserat. Det ljusa och luftiga allrummet har en naturlig rymd tack vare det stora fönstret och den öppna planlösningen. Här får du plats med både soffa, soffbord och säng utan att kompromissa med känslan av rymd. Från rummet når du balkongen, som blir en härlig förlängning av bostaden med sol under dagens bästa timmar. Köket är klassiskt och tidlöst med vita skåpluckor, bra arbetsytor och gott om förvaring.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jenny Plöjing

072-252 02 36
jenny.plojing@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Lidnersgatan 8, vån 5!, 11253 STOCKHOLM
STORLEK:	33 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 010 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 119 kr/månad tillkommer för bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 260 kr/år (el: 5 460 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) I angiven driftskostnad för två personers hushåll, ingår hushållsel 5460 kr/år och försäkring 1800 kr/år. Samtliga uppgifter är beräknade enligt schablon. Kostnaderna kan både vara högre och lägre för nya ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	184 (1501)
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,3328 %, andel av årsavgift 0,3328 %
BOSTADENS INDIREKTA	121 066 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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, kontrollerat 2025-02-03. 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:	5 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm
NUVARANDE ÄGARE:	Julia Carlberg Skarp, Magdalena Skarp, Magnus Carlberg













HALL

Välkomnande hall med rosa nyans på väggarna och klinkergolv. Goda avhängningsmöjligheter för ytterkläder och skor. Ytterligare förvaring i klädkammare.

KÖK

Klassiskt kök med god förvaring bakom vita fronter. Utrustat med spis/ugn, skåpsfläkt, diskmaskin samt kombinerad kyl och frys. Plats för matbord för 4 personer.

ALLRUM

Öppet och ljust allrum med fantastiskt ljusinsläpp från stort fönster. Plats för soffa, soffbord samt säng. Från allrummet når du bostadens härliga balkong.

BADRUM

Modernt badrum i grått kakel och klinkergolv. Utrustat med WC, handfat med kommod och spegel ovan samt dusch med svarta detaljer och infällbara glasväggar.

ÖVRIGT

Till lägenheten hör ett vindsförråd.



FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm
BYGGÅR:	1938
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	252
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 058 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 882 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	104 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Karolinerna köpte fastigheten 1938. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör Lidnersgatan 2, 8,10 A-B, 12 A-B. I föreningen finns en gemensam tvättstuga belägen i källaren, utrustad med två tvättmaskiner, två torktumlare, två torkskåp samt en mangel. Det finns även tillgång till en övernattningsslägenhet, hobbyrum, barnvagnsrum samt cykelrum. I trädgården finns även ett lusthus. Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning.
RENOVERINGAR:	1988-1990 byttes el-stigare, samtliga V/A-stammar i kök och badrum. Samma år tilläggsisolerades och putsades fasaden. 1999-2000 byggdes vinden om. 2001 byttes samtliga tvättmaskiner. 2005 målades taket på Lidnersgatan 2-8. 2008 genomfördes OVK-besiktning. 2012 nya tvättmaskiner installerades, torktumlare samt torkskåp till föreningens tre tvättstugor. 2012-2013 utfördes det spolning av avloppsstammarna och köksstammar. 2015 OVK-besiktning med godkänt resultat. 2016 löpande renoveringsarbeten har utförts på flera av hissarna. 2017-2018 byttes stammarna i källarna. 2018 spolades stammarna. 2019 renoverades golvet i tvättstugorna och underhåll av rökluckor och brandskydd utfördes samt renovering av golv i tvättstugor och renovering av grovsoprummet. 2020 byte av tvätt utrustning 2021 brandskydd: Installation av brandsläckare nära förråd och vind och källare. 2022 genomfördes en hissrenovering i 10 a, byggdes en ny Pergola mellan Lidnersgatan 8 och 10, underhåll av ytskikt i cykel- och Brf-rum och tvättstugor. 2024 stamspolning av avloppssystem.

2024 byte av pumpar varmvattencirkulation. OVK-besiktning lokaler med FTX. Byte av hiss Lidnersgatan 10b.

Pågående/planerat underhåll:

2025 Pågående. Byte av hissar, en vartannat år. 4 av 8 klara.

2025 byte av maskiner i tvättstugor. Utvändig målning av plåt på fönster och taksprång.

2026 byte av maskiner i tvättstugor (resterande) Bytte av hiss Lidnersgatan 8. Brandsäkerhetsbesiktning. Rep av tak.

2027 OVK av lägenheter. Målning av tak och takavvaktning

Föreningen har inga ytterligare planerade renoveringar i dagsläget. (Kontrollerat 2025-03-26)

PARKERING:

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

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV via Boxer marksänd television samt bredband via Ownit.

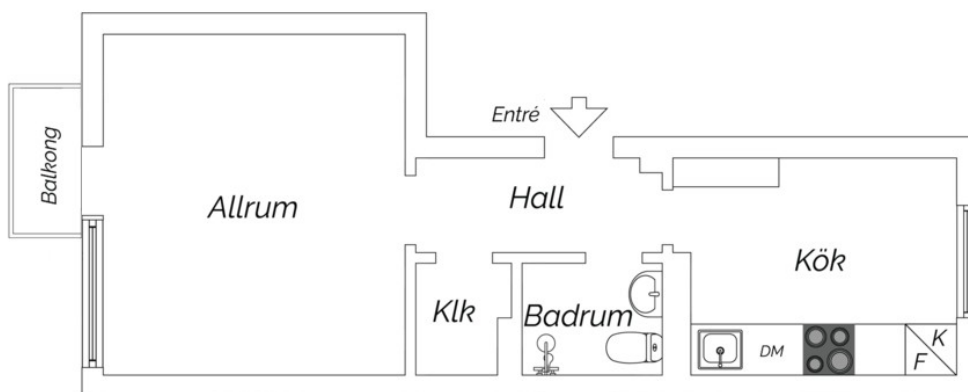
TV:

Karolinerna är anslutet till Boxer marksänd television. I det fria grundutbudet ingår SVT1, SVT2, TV4, SVT 24, Barnkanalen, Kunskapskanalen, YLE finsk kanal och Kanal 6. Då de inte har någon analog station behöver man en digitalbox för att kunna ansluta sig. Vill man ha fler TV-kanaler köper man själv till kanalpaket hos Boxer. Mer information finns hos Boxer.

BREDBAND:

Karolinerna har ett avtal med Ownit AB gällande fastighetsnät och anslutning till internet. I korta ordalag innebär detta att föreningen låter Ownit använda föreningens infrastruktur och de medlemmar som vill få tillgång till bredbandstjänsten skickar en beställning till Ownit. Anslutningshastigheten kan du välja själv beroende på behov. Fastigheterna är anslutna med fiber och varje lägenhet har tillgång till 100 mbit/s uppströms och 100mbit/nedströms. Ownit fakturerar dig som medlem kvartalsvis. Avtalet med Ownit innebär att Ownit sköter både administration och support av internetanslutningen.

PLANRITNING



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

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 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 (äкта) 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 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.

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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 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.

Erik Olsson

Sveavägen 147 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se