HAMMARBYHÖJDEN

PATERNOSTERVÄGEN 82





HAMMARBYHÖJDEN

2rok men disponeras som 3rok - attraktiv förening i Hammarbyhöjden

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







2rok men disponeras som 3rok
Balkong
Badrum men tvättmaskin
Gångavstånd till Nackareservatet

VÄLKOMMEN TILL PATERNOSTERVÄGEN 82

Möjlighet till snabbt tillträde!
Kontakta mäklaren för mer info. och privatvisning.
På omtyckta Paternostervägen 82 erbjuds en trivsam och välplanerad bostad med genomtänkt planlösning och generösa ljusinsläpp. Lägenheten präglas av funktionella ytor, goda förvaringsmöjligheter och en flexibel disposition som passar både vardagsliv och hemmakontor. Ett hem med lugn atmosfär och fina förutsättningar för såväl familj som par.
Bostaden tillhör en stabil och välskött bostadsrättsförening med genomfört och löpande underhåll, god ekonomi samt flera större åtgärder redan utförda. Föreningen erbjuder en trygg boendemiljö med långsiktig förvaltning.
Här bor du i ett av Hammarbyhöjdens mest eftertraktade områden, med närhet till både natur och stad. Tunnelbana, service och skolor finns inom bekvämt avstånd, liksom Nackareservatet med motionsspår och friluftsliv. Ett lugnt och grönt område med snabb access till innerstan.
Välkommen hem!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Erik Ullberg Westin

070-250 52 41
erik.ullberg.westin@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Paternostervägen 82, 121 49 Johanneshov
STORLEK:	56 kvm
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	5 417 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	Inklusive värme, vatten (VA) samt obligatoriskt tillägg om 89 kr/mån för bredband. Kostnad tillkommer för el och försäkring. ca 6 036 kr/år (el: 4 572 kr/år, försäkring: 1 464 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	00902
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,27573 %, andel av årsavgift 1,27573 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	461 608 kr 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.
VÅNING:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Ursholmen










Electrolux


HILMA AF KLINT

















RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och funktionell hall med goda förvaringsmöjligheter. Här finns platsbyggda originalgarderober som ger generöst med förvaring samt avhängningsyta för ytterkläder. Golvet är belagt med slitstark klinker. Väggarna har harmoniska toner som bidrar till ett ljust och luftigt intryck.

BADRUM
Funktionellt och välplanerat badrum med kaklade väggar i ljusa toner och klinkergolv. Badrummet är utrustat med duschhörna med duschdraperi, handdukstork, vägghängd WC samt handfat med spegelskåp ovan. Här finns även tvättmaskin. Här finns även ett fönster för vädringsmöjligheter och ventilation.

KÖK
Trivsamt och välplanerat kök med goda arbetsytor och gott om förvaring. Köksinredningen går i harmoniska toner med släta skåpsluckor och bänkskiva i trä som ger ett varmt och inbjudande uttryck. Ovan arbetsytorna sitter ett kaklat stänkskydd i klassiskt utförande. Parkettgolv. Köket är utrustat med spishäll, ugn, fläkt, diskmaskin samt kyl/frys. Den genomtänkta planlösningen skapar ett funktionellt arbetskök med goda möjligheter till både vardagsmatlagning och förvaring.

SOVRUM/KONTOR
Flexibelt och lättmöblerat rum som i dag nyttjas som sovrum, men som även lämpar sig väl som hemmakontor, gästrum eller barnrum. Rummet har ett behagligt ljusinsläpp och en planlösning som enkelt kan anpassas efter olika behov. Parkettgolv, tapet och ljus färgsättning.

VARDAGSRUM
Ljust och rymligt vardagsrum med generösa ytor som enkelt rymmer både soffgrupp, matbord & mediamöbel. Det stora fönsterpartiet tillsammans med utgång till balkong ger ett fint ljusinsläpp och skapar en luftig känsla i rummet. Här finns gott om plats för umgänge och vardaglig avkoppling.

BALKONG
Trivsam balkong som rymmer cafemöbler. Vy över grönska.

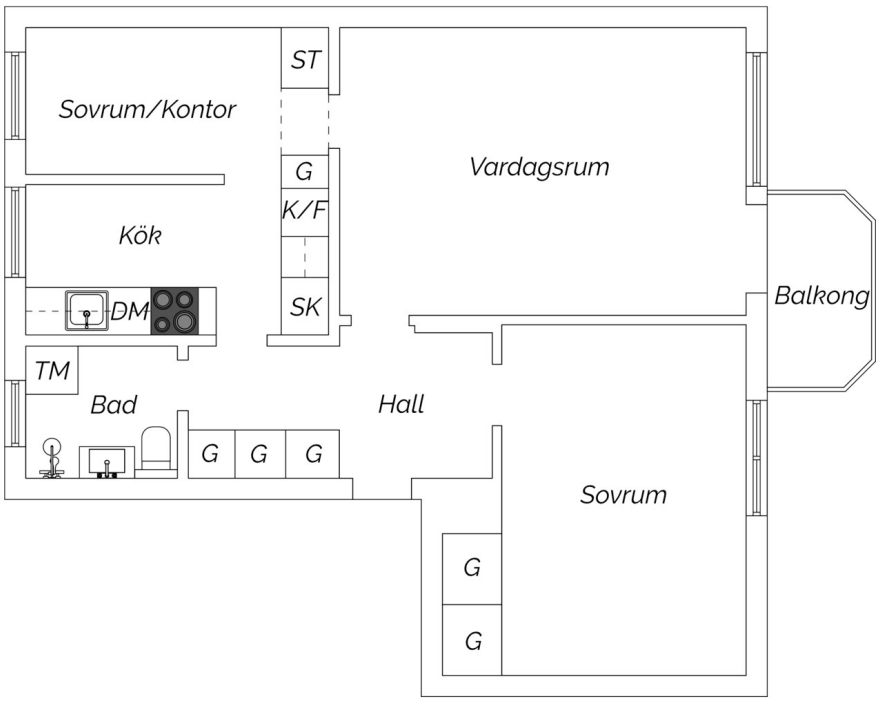
SOVRUM
Rofyllt och väl tilltaget sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Rummet har ett fint ljusinsläpp från fönsterparti som vetter mot lugnt läge. Väggarna är målade i mjuka, harmoniska toner och golvet pryds av ett enhetligt trägolv som ger ett varmt intryck. Sovrummet erbjuder goda förvaringsmöjligheter genom platsbyggda originalgarderober som sträcker sig från golv till tak. Den lättmöblerade planlösningen gör rummet flexibelt och väl anpassat för både förvaring och möblering efter behov.

FÖRRÅD
Till lägenheten finns ett förråd på källarplan samt ett matkällarförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Ursholmen
BYGGÅR:	1952
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk frånluftsventilation
ANTAL LÄGENHETER:	72
VARAV HYRESRÄTTER:	3
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-04-22
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	170 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Fastigheten byggdes 1952 och har fungerat som hyresrätter till och med 2010 då bostäderna ombildades till bostadsrätter. I lokalerna finns förskola och föreningslokal. Fastigheten består av sex byggnader sammanbyggda i vinkel två och två, det vill säga tre huskroppar totalt. Byggnaderna är uppförda i tre våningsplan med bostäder samt källare. I källarna finns förråd, cykelrum, barnvagnsrum och skyddsrum. Tillhörande fastigheten finns även en envåningsbyggnad som i dag används som förskoleverksamhet. Mellan byggnaderna finns grönområde, gångvägar, lekplatser och grillplatser. Föreningen har p-platser för uthyrning, varav ett antal med laddstolpe. Nuvarande avgift 750 kr, men moms ska ju införas under året.
RENOVERINGAR:	2011 Omdränering, värmeisolering av grundmurar samt byte av dagvattenledningar 2012 Stambyten i badrum och kök 2020 Installation av laddstolpar och motorvärmare 2021 Installation av solpaneler 2022 Fasaderenovering 2024 Relining av avloppsledning, port 100-104 2024 Byte av värmeväxlare 2025 Dränering och omdragning avlopp 104 2025 Byte till LED i armaturer i trapphus 2025 Inspektion och åtgärder i hyresrätter Planerade underhåll 2026 Byte till LED-armaturer i allmänna utrymmen (källare och tvättstuga). 2026 Byte maskinpark tvättstuga 2026 Stamspolning horisontella och vertikala stammar
TV OCH BREDBAND:	Tele2 och Bredband 2

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.

Vendelsömalmsvägen 100B 13669 Vendelsö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se