

LILJEHOLMSTORGET 50

LILJEHOLMEN



Erik Olsson



LILJEHOLMEN

Rymlig bostad i 55+
boende med magisk
balkong och läge
intill Liljeholmens
galleria!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



55+ boende - Låg avgift
Centralt läge - Rymlig balkong
Tre bra sovrum - Badrum och wc
Tvättmaskin och torktumlare - Liljeholmens galleria utanför

VÄLKOMMEN TILL LILJEHOLMSTORGET 50

Välkommen till denna moderna och välplanerade fyrarummare på Liljeholmstorget 50. Här bor du mycket centralt på Liljeholmstorget utanför dörren och med närhet till både kommunikationer, shopping och grönområden. Bostaden, som är byggd 2004, bjuder på generösa ytor, smart planlösning och ett fantastiskt ljusinsläpp tack vare stora fönsterpartier. Bostaden erbjuder ett luftigt vardagsrum som skapar en naturlig samlingspunkt för familj och vänner. Härifrån nås den härlig balkongen där du kan njuta av solen och folklivet nedanför. Köket är rymligt och välutrustat med gott om både arbetsyta och förvaring och ger en bra plats för matgrupp intill. Lägenheten erbjuder tre sovrum med plats för både säng och förvaring, ett fräscht badrum med tvättmaskin och torktumlare samt en praktisk gäst-wc. Avslutningsvis en hall med flertalet garderober. Här bor du i ett lugnt 55+ boende men centralt läge intill Liljeholmens galleria, tunnelbana, tvärbana och bussar precis runt hörnet. Ett perfekt boende för dig som vill kombinera stadens puls med bekvämt och modernt boende. Med en kort promenad från bostaden finns vackra promenadstråk både längst trekantsbadet med strandbad och vacker natur längst Vinterviken.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Therese Jarmunger

073-330 61 71
therese.jarmunger@erikolsson.se

Erik Olsson



ADRESS:	Liljeholmstorget 50, 11761 Stockholm
STORLEK:	96,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	6 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 923 kr/mån Inkl. värme, vatten, bredband (Stockholms Stadsnät/Bredband2 1000/1000 mbits/s) och Kabel-TV (Tele2, fd ComHem).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 160 kr/år (el: 6 120 kr/år, försäkring: 2 040 kr/år) Driftkostnaderna är enligt schablon. Kostnaderna kan variera efter val av avtal samt egen förbrukning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	332
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,2411 %, andel av årsavgift 1,2435 %
VÅNING:	1 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Liljeholmens torg













VARDAGSRUM

Ljust vardagsrum som leder ut till balkongen. Här finns god plats att möblera med soffa, mediamöbel och exempelvis läshörna med bokhylla.

BALKONG

Balkongen vetter över torget och ger bra utrymme för loungegrupp och blomodlingar.

KÖK

Praktiskt utformat kök med gott om arbetsyta och mycket förvaringsutrymme i många köksskåp. Här ges bra plats för matgrupp till många gäster. Köket är utrustat med fullstor kyl och frys, spishäll, diskmaskin, samt inbyggd ugn.

SOVRUM 1-3

Bostaden har tre sovrum, alla i harmonisk färgsättning. Sovrummen ger plats för säng, förvaringsmöbel eller exempelvis skrivbord.

BADRUM

Rymligt badrum med dusch bakom glasvägg, wc, tvättställ, stor spegel, samt tvättmaskin och torktumlare med praktisk arbetsbänk och förvaringsskåp över.

WC

Wc med tvättställ och spegel.

HALL

Ljus och tilltagen hall med bra plats för avhängning av ytterkläder, samt goda förvaringsutrymmen i flertalet garderober.

ÖVRIGT

Till lägenheten hör ett rymligt källarförråd.

FÖRENING:	Brf Liljeholmens torg
BYGGÅR:	2004
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	90
ANTAL LOKALER:	5
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-04-06
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	115 (kWh/kvm och år)

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN: Liljeholmens Torg är en relativt stor bostadsrättsförening med 90 lägenheter fördelade på sju trapphus. Storleken på lägenheterna varierar från 1 till 5 rum och kök (mellan 42 och 118 kvm). Den totala boendeytan uppgår till 7558 kvm. Enligt föreningens stadgar får upplåtelse av lägenheterna på Liljeholmstorget 32, 42 och 50 i första hand ske till fysisk person som fyllt 55 år. Föreningen äger 1062 m2 lokalyta i gatunivå. Hyresgästerna är för närvarande Lidl, Café Bravo, Tan Express, Se och Synas och Angejolie Tobak (Liljeholmens Spel). Fastigheten har värdeår 2004 och föreningen äger marken.

I föreningen finns två tvättstugor och ett gästrum för övernattnin, två gästparkeringsplatser, flera cykel- och barnvagnsförråd samt en grön innergård gemensam med grannföreningen Brf Liljeholmens Port. Föreningen erbjuder parkering i varmgarage med kameraövervakning och rondering av Bevaknings Assistans AB som extra säkerhet. Föreningen har under 2023 installerat ett flertal laddplatser för elbilar i garaget. Föreningen har också gått över till gemensam el, dvs elförbrukningen debiteras på hyresavin.

Gästrum för övernattnin och gästparkering

Föreningen har ett gästrum för övernattnin och två gästparkeringsplatser med möjlighet till elbilsladdning (typ 2).
Cykel- och barnvagnsförråd

Det finns flera cykel- och barnvagnsförråd.

Gemensam innergård

Det finns en grön innergård gemensam med grannföreningen Brf Liljeholmens Port.

Föreningen har inga planerade avgiftshöjningar i dagsläget.

Beslut brukar tas i samband med budget, som görs under hösten. (Information från styrelsen 2025-05-07)

RENOVERINGAR:

Under hösten 2017 anlätade styrelsen en konsult för en grundlig undersökning av fasaden. Undersökningen visade på förekomsten av fuktskador. Styrelsen kontaktade JM om detta. Det ledde till att JM bytte ut fasaden under de följande åren. Detta gjordes på JM:s bekostnad och är nu avslutat. Enligt ordinarie underhållsplan är inga större planerade reparationer aktuella eftersom huset är relativt nybyggt. (Information från föreningens hemsida daterad 2025-03-13) Föreningen planerar att byta alla termostater och justera värmesystemet nu under sommaren. (Information från styrelsen 2025-05-07)

PARKERING:

Föreningen erbjuder i samarbete med Brf Liljeholmens Port, 230 trygga och lättillgängliga P-platser i varmgarage för bilar och MC. Övervakning, administration och städning sköts av professionella företag.

Hyran är 1.500 kr per månad (ej momsgrundande) för föreningens medlemmar och 1.875 kr inkl. moms per månad för externa garagehyresgäster.

Det finns även garageplatser med laddbox för elbilar och laddhybridbilar. Hyran är för dessa är 1.900 kr per månad (ej momsgrundande) för föreningens medlemmar och 2.375 kr inkl. moms per månad för externa garagehyresgäster. Förbrukad el till självkostnadspris debiteras på månadsavin.

Hyran för MC-plats är 750 kr per månad (ej momsgrundande) för föreningens medlemmar.

F.n (Information från styrelsen 2025-05-07) finns det lediga garageplatser.

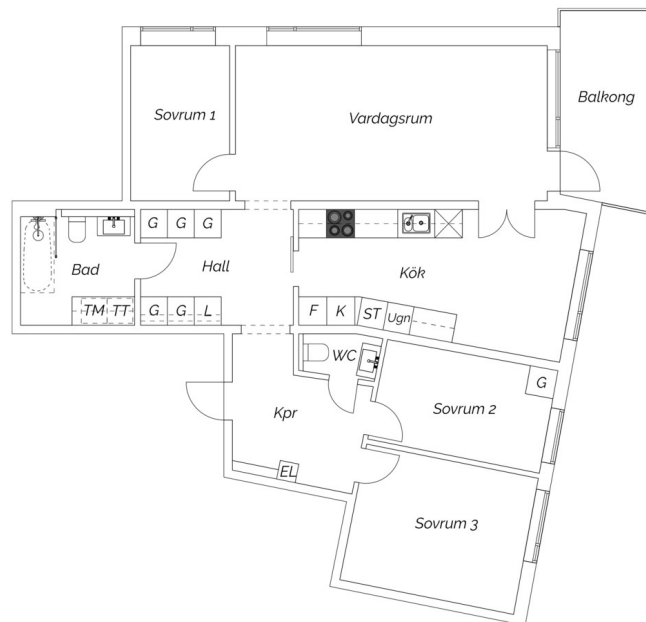
TV OCH BREDBAND:

Föreningen har tecknat kontrakt med Stockholms Stadsnät/ Bredband2 om anslutning för samtliga lägenheter (gruppanslutning) från deras fibernät i källaren. Avtalad överföringshastighet är 1000/1000 Mbits/sek. Föreningen står för månadsavgiften för bredband och router.

Fastigheten har dessutom ett Tele2-nät och föreningen har tecknat kontrakt med Tele2 om ett Grundutbud för TV.

Föreningen står för månadsavgiften även för detta grundutbud.

PLANRITNING



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 skalendig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads-kalkyl 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. Uppfylles 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 ÖVERLÄTS 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 kunna 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmataget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarfirmataget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmataget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

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.

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 mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Störtloppsvägen 18 12947 Hägersten mail@erikolsson.se