

BELLMANSKÄLLEVÄGEN 26

MÄLARHÖJDEN



Erik Olsson



MÄLARHÖJDEN

Stilfull och
nyrenoverad i
Mälarhöjden -
nybyggd bostad i
före detta lokal!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Nyproducerad lägenhet i före detta unik restauranglokal ? helt ny standard!
Möjlighet till hiss direkt in i lägenheten från föreningens garage
Två badrum, båda med WC och dusch, varav ett med tvättmaskin och torktumlare
Fullt utrustat och påkostat kök från HTH med god förvaring och arbetsytor

VÄLKOMMEN TILL BELLMANSKÄLLEVÄGEN 26

Välkommen till denna unika och ljusa lägenhet om 3 rum och kök (möjlighet till 4 rok), belägen på attraktiva Bellmanskällevägen 26! Här bor du i en bostad som just nu färdigställs efter en smakfull ombyggnation från lokal till modern påkostad lägenhet ? du blir därmed den allra första att flytta in! Med en genomtänkt planlösning, stilrena materialval och stora fönsterpartier som släpper in rikligt med ljus, erbjuder detta hem en både luftig och ombonad känsla. Lägenheten präglas av öppen social yta mellan kök (från HTH) och vardagsrum, perfekt för både vardagsliv och umgänge. Den generösa uteplatsen ger dessutom möjlighet till härliga sommarkvällar utomhus. Mälarhöjden är ett populärt och barnvänligt område med närhet till både natur och stad. Här bor du med gångavstånd till Mälarens vatten, vackra promenadstråk och samtidigt nära kommunikationer som tar dig till city på bara 15 minuter. I närområdet finns även skolor, förskolor, matbutiker och charmiga caféer.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Karin Linnerborg

070-710 44 22
karin.linnerborg@erikolsson.se

Erik Olsson



ADRESS:	Bellmanskällevägen 26, 12940 Hägersten
STORLEK:	80 kvm (ritningsuppmätn norm SS 21054:2020)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	4 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 867 kr/mån Inkl. värme och vatten
DRIFTSKOSTNADER:	ca 10 440 kr/år (el: 8 040 kr/år, försäkring: 2 400 kr/år) Driftkostnaderna är enligt schablon
LÄGENHETSNR FÖRENING:	10
ANDELSTAL:	Andel i förening 12,6 %
VÅNING:	1 av 2
HISS:	Ja
FÖRENING:	BRF Fridhem 25
NUVARANDE ÄGARE:	VL Fastighetsutveckling AB















VARDAGSRUM OCH KÖK

Det luftiga vardagsrummet och köket i öppen planlösning blir hemmets självklara samlingspunkt. Här flödar ljuset in genom flera stora fönster som vetter mot uteplatsen, vilket skapar en härlig rymd och trivsamt atmosfär. Köket är smakfullt inrett med släta luckor i mjuka nyanser och gott om arbetsyta. Plats finns för både stort matbord och soffgrupp, perfekt för middagar och umgänge med familj och vänner.

UTEPLATS

Från vardagsrummet når du den generösa uteplatsen som ramar in av grönska och färgsprakande växter. Här finns gott om plats för loungemöbler, grill och middagsbord, en idealisk oas för sommarens alla tillfällen.

SOVRUM 1

Rofyllda sovrum med gott om plats för säng, förvaring och arbetsyta. Här ryms enkelt en dubbelsäng.

SOVRUM 2

Ljust och smart planerat rum med stort fönster. Perfekt som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Här ryms enkelt säng/soffa, skrivbord och förvaring, och de varma väggarna tillsammans med parketten skapar en ombonad känsla.

BADRUM

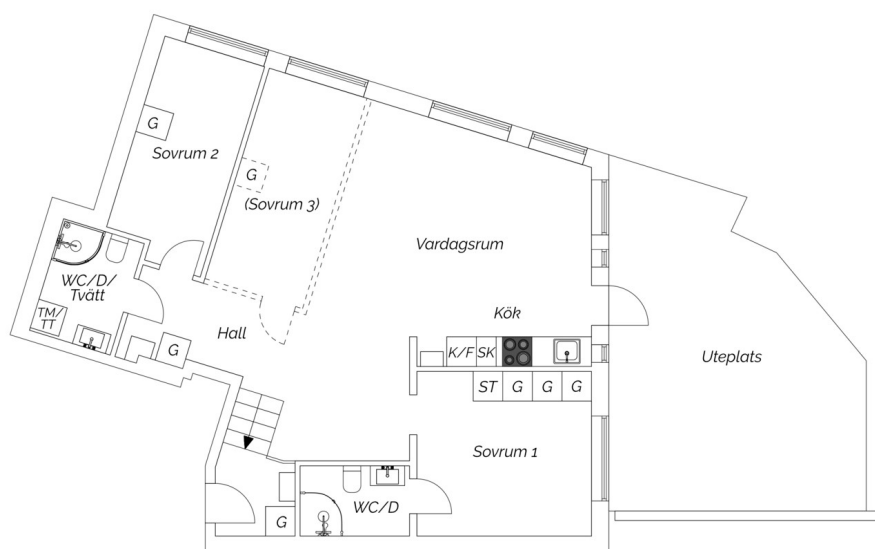
Stilrent badrum med helkaklade väggar och klinkergolv i naturnära ton. Här finns dusch med glasväggar, vägghängd WC, spegel med inbyggd belysning, samt tvättmaskin och kommod med förvaring.

HALL

Entrén är välkomnande och praktisk med plats för ytterkläder och skor. De genomgående ljusa väggarna och det vackra parkettgolvet knyter ihop hela bostaden till en enhetlig och elegant helhet.

FÖRENING:	BRF Fridhem 25
BYGGÅR:	1986
UPPVÄRMNING:	Markvärmepump (el) och el (vattenburen)
ANTAL LÄGENHETER:	10
ANTAL LOKALER:	2
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-09-28
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	164 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fridhemshöjden 25. Marken innehas med äganderätt. Värdeåret är 1989. Föreningen består av 10 lägenhet om totalt 622 kvm. Byggnadernas totalyta är 1018 kvm. Finns planerade avgiftsändringar? Nej (Information från styrelsen 2025-09-22) Ett förråd per lägenhet finns att nyttja. Upplåtelseavgift och överlåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Pantsättningsavgifter/kostnader ska belasta den som pantsatt lägenheten.
RENOVERINGAR:	2019 Stenläggning solsidan 2020 Omläggning/tätning av tak över restaurangdelen mot gården 2021 Byte av värmepump och tank 2023 Byte av ventiler+reglage för varmvatten Planerat underhåll: Finns planerade renoveringar? Ja, glaspartiet på innergården, renovering av fönster nästa sommar. (Information från styrelsen 2025-09-22)
PARKERING:	Garage finns i föreningen.

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 FASTIGHETSFÖRMEDELING

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



Störtloppsvägen 18 12947 Hägersten mail@erikolsson.se