SPÅNGA/ SUNDBY

JOHANNELUNDSVÄGEN 26





SPÅNGA/ SUNDBY

VÄLPLANERAD TVÅA- GRÖNSKA UTANFÖR- EJ INSYN- STABIL BRF

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







VÄLKOMMEN TILL JOHANNELUNDSVÄGEN 26

I hjärtat av Sundby, i ett lugnt villaområde, ligger denna lägenhet inbäddad i grönska. Här bor du helt utan insyn och med ett genomgående ljus. Lägenheten är i fint skick med ett praktiskt kök, här finner du all tänkbar funktion och det ryms ett matbord intill fönstret. Vardagsrummet har utgång till en underbar balkong med bästa söderläge. Här kan du njuta av fågelkvitter och alla årstidens färger. Sovrummet har plats för dubbelsäng samt har flera garderober, även hallen har rymlig förvaring i en stor klädkammare. Badrummet är helkaklat samt har dusch och tvättmaskin. Brf Cecilia ligger i en villaidyll med närhet till underbara grönområden, cykelvägar och promenadstråk. Här finns en välskött innergård med utemöbler och grill. Föreningen har en gemensam tvättstuga samt ett rymligt aktivitetsrum utrustat med diverse träningsredskap, tex löpband och vikter finns. Det finns ett rymligt cykelrum i fastigheten samt goda parkeringsmöjligheter. I området finns flera trevliga restauranger såsom populära Mille Lire, Degverket och Thai/sushi mm. En härlig promenad bort ligger även Ica Supermarket men också Coop. Här bor du nära bra kommunikationer såsom flertalet bussar samt pendeltåg.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Elin Klockarås

076-893 12 16
elin.klockaras@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Johannelundsvägen 26, 163 45 Spånga
STORLEK:	57 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 482 kr/mån I månadsavgiften ingår vatten, värme och basutbudet av tv-kanaler från Tele2.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 300 kr/år (el: 3 800 kr/år, försäkring: 2 500 kr/år) Driftkostnaden är från schablon. Kostnaden kan bli högre/lägre för ny ägare.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0051
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,2901 %, andel av årsavgift 1,2901 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	161 264 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.
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.
VÅNING:	1 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Cecilia














CAMBRIDGE ST
MILLINGTON ROAD
HIGH STREET
SPRINGFIELD'S TAKEWAY
TRUMPINGTON
THE OLD STATION
MANGER'S LANE
GRANT CHESTER ROAD
MITCHELL'S
WHIPPLE MUSEUM
OLD CAMBRIDGE
ST. PETER'S STREET
DOWNING SITE
OLD SCHOOLS
SIDGWICK









RUMSBESKRIVNING

HALL
med klinkers på golv intill entrén (golvvärme), vidare parkettgolv. Rymlig klädkammare. Spotlights i tak. Säkerhetsdörr.

KÖK
med parkettgolv och ljusa väggar. Köksskåp med vita luckor och kakel ovan arbetsytor. Kyl/frys, diskmaskin, häll, ugn och fläkt. Spotlights i tak. Plats för matbord intill fönster.

VARDAGSRUM
med parkettgolv och ljusa väggar. Plats för soffa och annan möblering. Spotlights i tak. Fönster och utgång till balkong.

SOVRUM
med parkettgolv och ljusa väggar. Plats för dubbelsäng och annan möblering. Garderober med spegeldörrar. Fönster.

BADRUM
med klinkers på golv och helkaklade väggar. Handfat, spegelskåp med belysning, vägghängd wc, handdukstork, dusch samt tvättmaskin.

ÖVRIGT
Till bostaden hör nyttjanderätten till ett källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

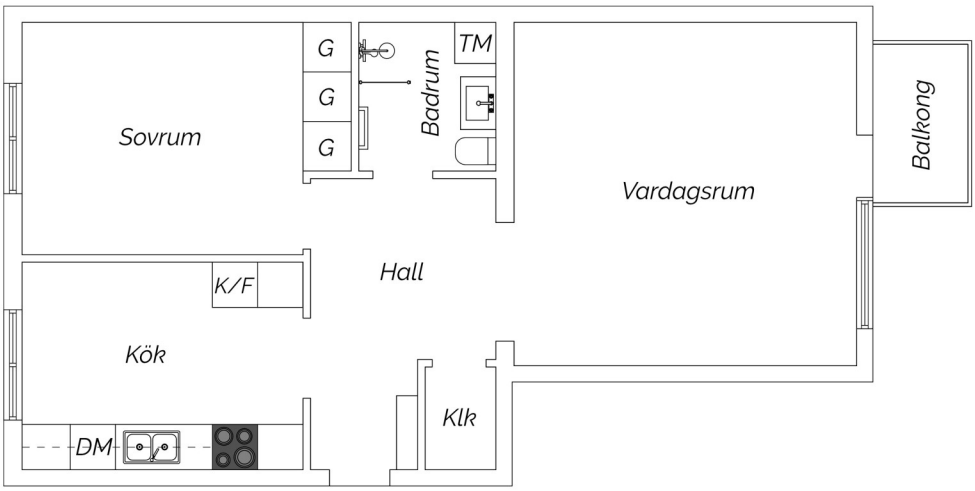
FÖRENING:	Brf Cecilia
BYGGÅR:	1948
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, tomträtt. Nästa omförhandling är år 2034.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	82
VARAV HYRESRÄTTER:	8
ANTAL LOKALER:	8
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-06-20
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	94 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Cecilia. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 82 lägenheter varav 8 upplåtes med hyresrätt (två ska snart läggas ut till försäljning). Det finns även 8 lokaler som hyrs ut. Huset köptes 2012. Marken innehas med tomträtt. FÖRENINGENS EKONOMI Föreningen har inga beslutade avgiftsförändringar i dagsläget. När de två hyresrätterna är sålda är föreningens plan att amortera av det ena lånet. Övriga pengar ska sparas till att finansiera takrenovering, som är 30 år gammalt 2027. Föreningen tänker långsiktigt och vill slippa låna pengar för att renovera. (Avstämt med styrelsen 2026-10-19). GEMENSAMMA UTRYMMEN I föreningen finns 2 tvättstugor, varje tvättstuga är utrustad med två stycken tvättmaskiner, en torktumlare och torkskåp, samt att det finns ett stort torkrum och en mangel i den ena tvättstugan. Tvättstugor, cykelrum och förråd finns i källaren. Gemensam grillplats finns med utemöbler på baksidan av huset på Johannelundsvägen. Soprummet för hushållssopor ligger i korsningen Johannelundsvägen/ Flystagränd. Föreningen har också ett aktivitetsrum för samtliga boende som man får tillgång till mot en engångskostnad på 500kr. Nyckel återlämnas vid flytt och pengarna fås inte tillbaka.
RENOVERINGAR:	1997 Taket renoverades. 2005 Stambyte. Balkong- och fasadrenovering utfördes. 2014 Nya treglasfönster i hela fastigheten. Nytt soprum. Avloppsstam renoverad i källaren på Flystagränd 5 2015 Renoverades ett flertal lokaler för uthyrning. 2016 Nytt cykelställ främst för boende på Flystagränd som saknade cykelställ. Cirkelpumpen för varmvattnet byttes ut. 2017 Byttes samtliga entréportar ut mot nya, avslutades våren 2018.

2020 Renoveringsarbeten i en hyreslägenhet för upplåtelse till bostadsrätt. Dräneringsarbete på baksidan av Johannelundsvägen och framsidan av Flystagränd.
2021 Taket spolades rent samt mindre åtgärder. Elstigarna byttes ut, klart 2022
2022 Taket behandlades mot alger. OVK godkänd.
2023 Radonmätning godkänd. Målning av trapphus, tvättstugor, torkrum, källargångar och cykelrumsdörrar.
2024 Nya trapphustavlor beställdes och monterades. Mindre reparationer som fuktmätning och åtgärd i källarlokal, ny utkastare för vatten på framsidan av fastigheten, tillsyn samt åtgärder i skyddsrummen. Stamspolning. Installation av semijordiska behållare för mat- och restavfall.
2025 Investering i aktivitetsrum för boende. Anläggningen av sopbehållare färdigställdes.
Planerat underhåll:
Återvinningsrummet tas i bruk 1/12 2026. Armaturer ska bytas innan dess.
2027 Tvätt/målning av fasaden (Finansiering sker via försäljning av hyresrätt.)

PARKERING: Parkering finns på gatan kostnadsfritt eller via en separat garageförening som hyr en grusparkeringen av Stockholms stad. Separat kö. Föreningen har inga egna parkeringsplatser.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till TV via Tele2. Fiber via stadsnätet, medlemmarna väljer själva leverantör.

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