AKTERGATAN 9

HAMMARBY SJÖSTAD





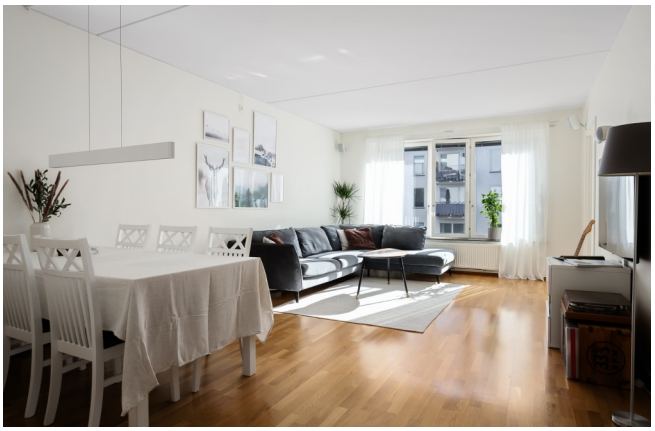
HAMMARBY SJÖSTAD

Kvadratsmart 2rok i attraktiv förening - Disponeras som 4rok

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







2 rok men disponeras som 4rok
Energiklass B - Möjlighet till gröna bolån
Föreningen äger marken
Solceller

VÄLKOMMEN TILL AKTERGATAN 9

Bostaden erbjuder genomgående lättmöblerade rum, snygga golv, goda förvaringsmöjligheter och ett funktionellt kök med komplett maskinell utrustning. Här finns generösa sällskapsytor med plats för både soffgrupp och matplats samt flera tillbyggda sovrum som enkelt kan anpassas efter familjens behov. Lägenheten är i grunden 1rok där man byggt till ett riktigt sovrum med fönster samt nyttjar klädkammare och ett tillbyggt utrymme som ytterligare sovrum.
Här blir du medlem i Brf Sjöstaden 2, en äkta bostadsrättsförening med 110 bostadsrätter och åtta kommersiella lokaler. Föreningen äger marken, vilket innebär att man inte belastas av någon tomträttsavgäld, och följer en långsiktig underhållsplan. Fastigheten uppfördes 2003 och föreningen har genom åren genomfört ett flertal förbättringar, bland annat installation av solceller, LED-belysning, laddplatser för elbilar samt löpande underhåll av hissar, portar och gårdsmiljöer.
Läget i Hammarby Sjöstad kombinerar stadsliv med närhet till vatten och grönområden. I närområdet finns ett stort utbud av restauranger, caféer, service och butiker samtidigt som promenadstråk längs kajerna och Sickla kanal finns nära till hands.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Erik Ullberg Westin

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Aktergatan 9, 120 66 Stockholm
STORLEK:	74,5 kvm (föreningens information) Lägenheten är registrerad som en 1 rok, men är ombyggd och nyttjas i dag som 4 rok.
ANTAL RUM:	2 rum och Kök Lägenheten är registrerad som en 1 rok, men är ombyggd och nyttjas i dag som 4 rok.
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 686 kr/mån Inkl. El, Värme, vatten, kabel Tv/ Bredband via Tele 2 (hastighet 1000/ 1000). Kostnad tillkommer för hemförsäkring.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 252 kr/år (försäkring: 3 252 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	02271
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,85089 %, andel av årsavgift 0,85081 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	781 362 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 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Sjöstaden 2






HARBOR
LOUNGE
Electrolux






HARBOR
LOUNGE










5...4...3...
Wilson
evolution




STOCKHOLM

RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med parkettgolv och gråmålade väggar. Här finns goda förvaringsmöjligheter i garderober samt praktisk plats för avhängning av ytterkläder och skor.

BADRUM
Rymligt och funktionellt badrum med klinkergolv och vitkaklade väggar med mörka detaljer. Utrustat med dusch, WC, handfat och spegelskåp samt gott om plats för förvaring. Plats finns för tvättpelare.

KÖK
Praktiskt kök med vita skåpsluckor, goda arbetsytor och bra förvaring. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, spis med ugn och häll, köksfläkt, diskmaskin samt inbyggd mikrovågsugn.

VARDAGSRUM
Lättmöblerat vardagsrum med parkettgolv och ljusa väggar. Generösa fönsterpartier ger fint ljusinsläpp och här finns gott om plats för både soffgrupp och en väl tilltagen matplats.

SOVRUM 1
Ljust och trivsamt sovrum med parkettgolv och vitmålade väggar. Här finns plats för säng och kompletterande möblemang samt ett fint ljusinsläpp från det generösa fönsterpartiet.

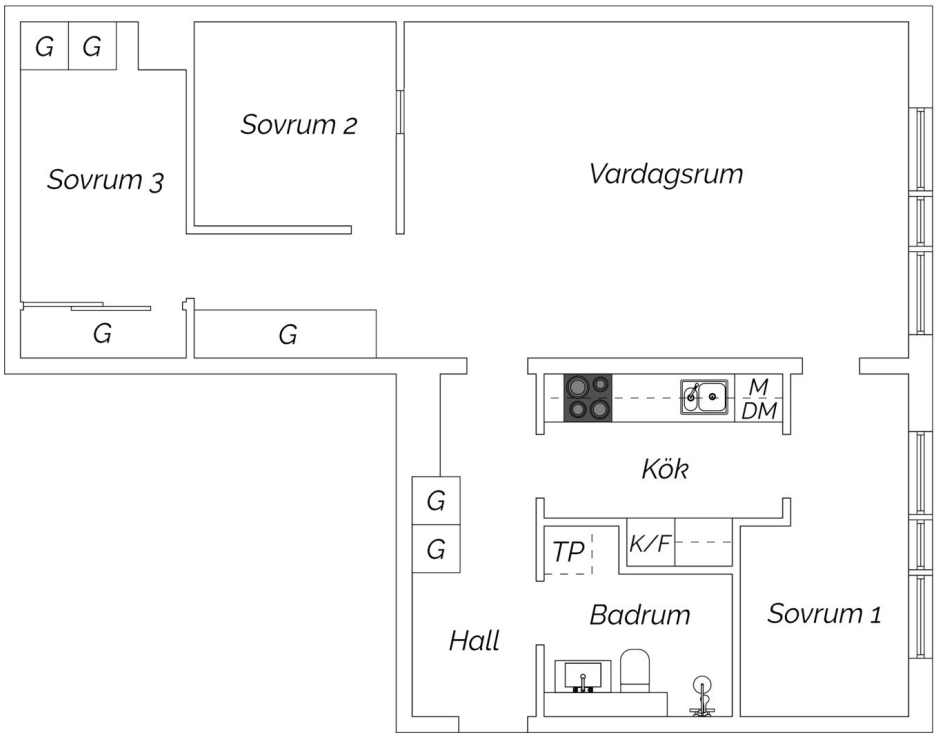
SOVRUM 2
Mysigt sovrum med plats för säng och kompletterande möblemang. Rummet har parkettgolv, målade väggar i vitt och grått samt ett fönster mot vardagsrummet. Detta är ett tillbyggt rum i rummet.

SOVRUM 3
Trivsamt sovrum med plats för dubbelsäng. Rummet har mörkt laminatgolv och gråmålade väggar som ger ett stilrent uttryck. Spegelförsedda garderober erbjuder goda förvaringsmöjligheter. Inga fönster men ventilation finns. Detta rum är inrett förråd/klädkammare.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Sjöstaden 2
BYGGÅR:	2003
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja, föreningen äger marken
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	110
ANTAL LOKALER:	9
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-03-18
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	53 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Sjöstaden 2. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 110 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 9 hyresrättslokaler. Föreningen köpte fastigheten 2001. Föreningen tar ut en pantsättningsavgift och en överlåtelseavgift om ca 1 % respektive 2,5 % av gällande basbelopp. Överlåtelseavgiften betalas av köparen. I övrigt finns det cykelrum, barnvagnsrum, tvättstuga samt en föreningslokal för styrelsemöten. I fastigheten finns även antal källarförråd att hyra. Föreningen har ett förmånligt elavtal, där ägaren debiteras efter separat användning. Besök gärna föreningens hemsida: www.sjostaden2.se
RENOVERINGAR:	2020 Installation av 24 nya laddplatser för elbilar 2022–2023 Uppdatering av hissarna: byte till LED spotlights, invändig foliering, nya larmtelefoner och sensorer 2023 Installation av 30 nya laddplatser för elbilar 2024 Renoverade entrédörrar 2024 Uppdaterad drivmodul i hiss på Hammarby allé 173 2025 Uppdaterade drivmoduler i hissarna på Lugnets allé 24, 36 och 40 2025 Dagvattenbrunnar på övre och nedre gård rensade och delvis bytta rör 2025 Avledning av vatten från MAX entré
PARKERING:	Föreningen disponerar 64 st parkeringsplatser i garaget samt 5 st MC-platser. 62 av föreningens 64 parkeringsplatser är försedda med laddare för elbilar. Kostnaden för en parkeringsplats är i nuläget 1 500 kr/månad och för MC-plats 450 kr/månad. Garaget finns på bekvämt avstånd och nås lätt via hissen. I dagsläget är det kö till samtliga garageplatser.
TV OCH BREDBAND:	Kabel-TV via ComHem och bredband via ViaEuropa.

PLANRITNING



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

Söderberg & Partners | Bolån

Väntar du på svar från banken?

Ring oss så gör vi dig bud-klar!



Kontakta oss så hjälper vi dig
08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån förmedlar bolån i samarbete med flera kreditgivare, däribland Borgo.

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