HAMMARBYHÖJDEN

PER LINDESTRÖMS VÄG 123



Erik Olsson



HAMMARBYHÖJDEN

Ljus tvåa med stor, privat uteplats i grönskande Hammarbyhöjden

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stor uteplats
Direkt access till uteplatsen från vardagsrummet
Ljus och social planlösning
Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum

VÄLKOMMEN TILL PER LINDESTRÖMS VÄG 123

Vardagsrummet är bostadens sociala mittpunkt med gott om plats för både soffgrupp och matplats. De stora fönsterpartierna och glasdörren mot uteplatsen ger ett fint ljusinsläpp och en härlig kontakt mellan inne och ute.
Den generösa, trädäckade uteplatsen är väl tilltagen och inramad av plank, vilket skapar en ombonad och privat känsla. Här finns gott om plats för både loungegrupp, matbord och planteringar, perfekt för morgonkaffe, middagar och umgänge under årets varmare månader.
Köket ligger i direkt anslutning till vardagsrummet och har vita skåpluckor, mörk bänkskiva och vitt kakel. Här finns bra förvaring och arbetsytor samt spis, ugn, kyl/frys och diskmaskin. Sovrummet ligger lugnt placerat och rymmer dubbelsäng samt två inbyggda garderober. I anslutning till köket finns även en rymlig klädkammare och i hallen ytterligare förvaring.
Badrummet är helkaklat i vitt med mörkt klinkergolv och utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp och dusch bakom glasvägg.
Här bor du i ett lugnt och grönskande kvarter i populära Hammarbyhöjden, med tunnelbana, service och natur på bekvämt avstånd.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Maja Spennare

070-270 48 05
maja.spennare@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Per Lindeströms väg 123, 121 46 JOHANNESHOV
STORLEK:	32 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	2 635 kr/mån I månadsavgiften ingår värme och vatten. En obligatorisk avgift om 158 kr/ månaden tillkommer för bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 400 kr/år (el: 6 360 kr/år, försäkring: 2 040 kr/år) Angiven kostnad är ett uppskattat schablonvärde. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	123:8
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,21 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	134 227 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.
HISS:	Nej
FÖRENING:	BRF Sjöfararen 4
NUVARANDE ÄGARE:	Daniel Broström-Snäll

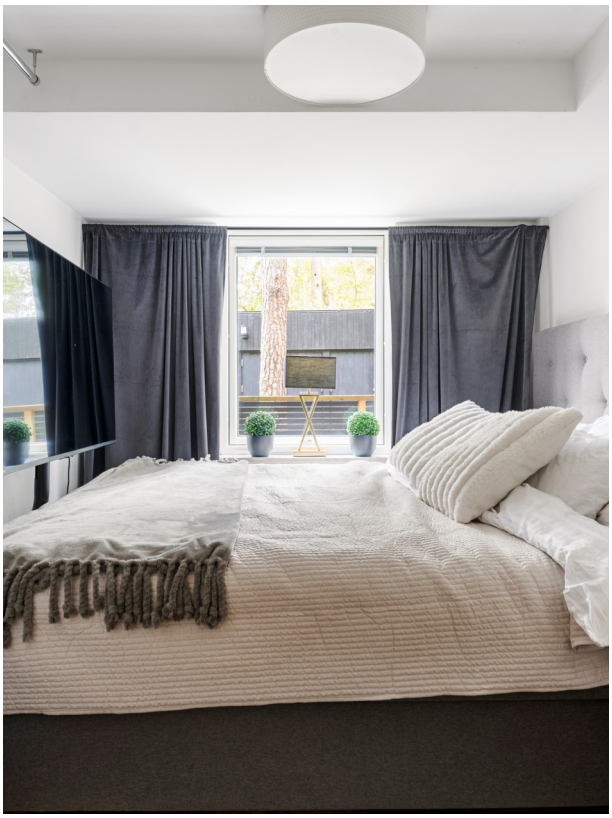


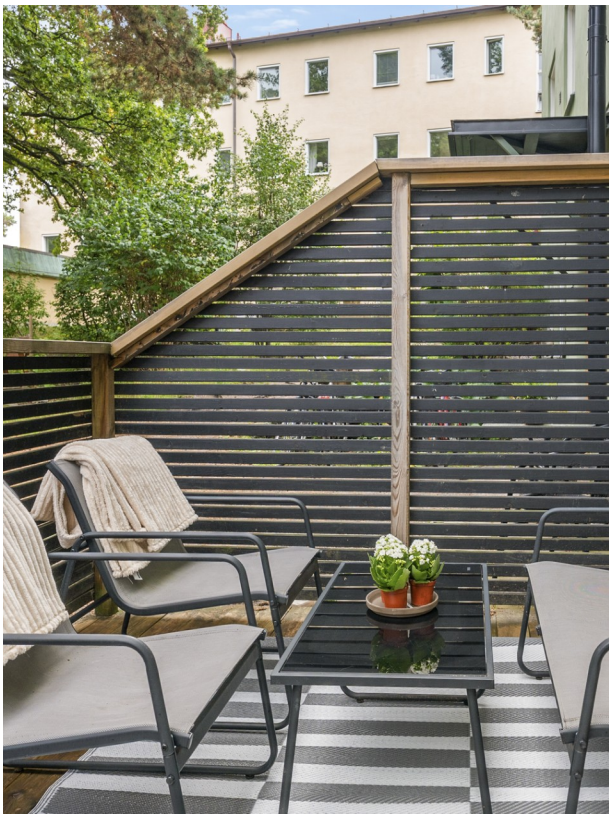


PER LINDESTRÖMS VÄG 123












123

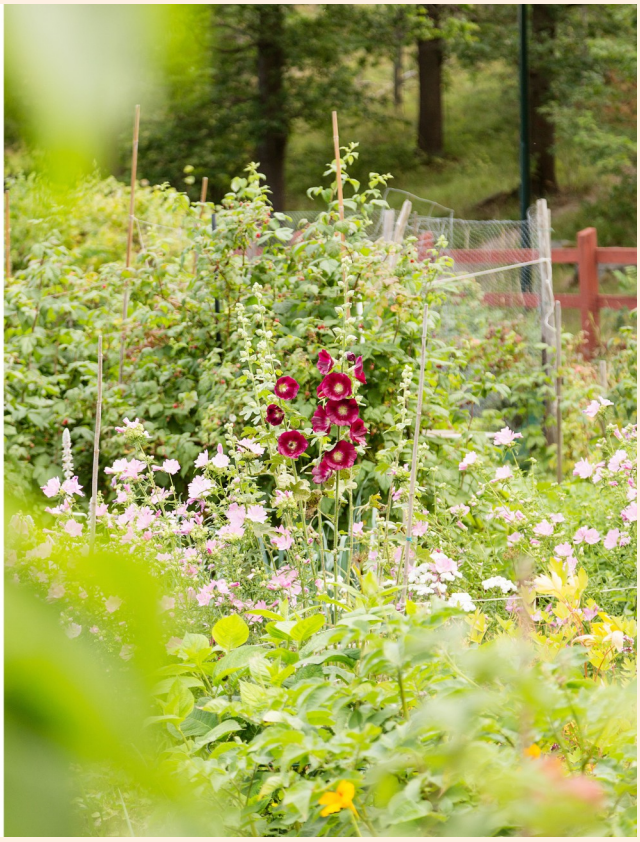



123

PER LINDESTRÖMS VÄG 123







RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med plats för avhängning av ytterkläder och skor. Härifrån öppnar bostaden upp sig mot kök och vardagsrum och skapar en fin känsla av rymd redan när du kliver innanför dörren.

KÖK
Ljust och praktiskt kök i öppen anslutning till vardagsrummet. Vita skåpluckor kombineras med mörk bänkskiva och vitt kakel ovan arbetsytorna. Köket erbjuder gott om förvaring och bra arbetsytor samt är utrustat med spis, ugn, kyl/frys och diskmaskin. Intill köket finns plats för matbord.

VARDAGSRUM
Ljust och luftigt vardagsrum med stora fönsterpartier och glasdörr ut till uteplatsen. Den öppna planlösningen mot köket skapar en social och lättmöblerad yta med gott om plats för både soffgrupp och matplats. Härifrån har du direkt kontakt med uteplatsen.

UTEPLATS
Generös trädäckad uteplats som blir en naturlig förlängning av vardagsrummet. Den är inramad och erbjuder gott om plats för både matgrupp, loungemöbler och planteringar. En trivsam plats för allt från morgonkaffe till middagar och umgänge med vänner.

SOVRUM
Rofyllt sovrum med plats för dubbelsäng och sängbord. Fönster mot den grönskande omgivningen och två inbyggda garderober längs ena väggen ger både ljus och bra förvaring.

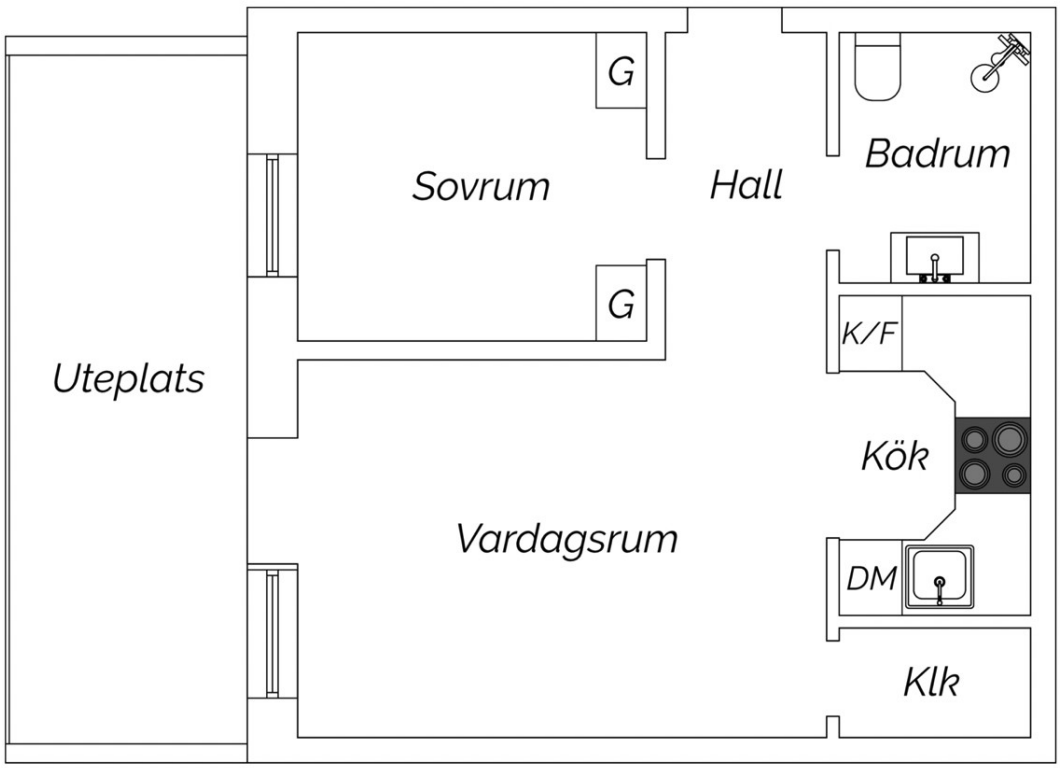
BADRUM
Helkaklat badrum med vitt kakel och mörkt klinkergolv. Utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp med belysning samt dusch bakom glasväggar.

KLÄDKAMMARE
I anslutning till köket finns en rymlig klädkammare som erbjuder suverän förvaring för kläder, städartiklar eller annat som behöver stuvas undan.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	BRF Sjöfararen 4
BYGGÅR:	1939
ÄGER MARKEN:	Nej, tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	16
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av säljaren)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-06-27
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	154 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Sjöfararen 4 är en äkta bostadsrättsförening med 16 bostadsrätter i en välskött fastighet från 1939. Föreningen äger fastigheten och innehar marken med tomträtt. Här finns bland annat en gemensam uteplats, tvättstuga och 14 parkeringsplatser. Samtliga lägenheter har även eget förråd.
RENOVERINGAR:	2006 Trapphus målas om 2008 Nytt låssystem och ny torktumlare. 2009 Fönsterrenovering. 2010 nya skärmtak ovanför portarna, reglercentralen för fjärrvärmen byts ut. Uteplats på gården byggs. 2014 Bottenvåningen byggs om till fyra nya lägenheter. Belysning i trapphus byts ut. 2015 Fiberinstallation, dränering av fastigheten, nytt torkskåp. 2016 renovering av fönster i de 12 ursprungliga lägenheterna. 2017 Omgjutning av balkonger och fasaden pustas om. En tvättmaskin byts ut. 2017 Byte av EL 2019 Slipning av gemensamma uteplatsen. 2020 Ny förvaring av avfallskärl. 2022 Undercentral byts ut, nya entrétak. 2023 Radon- och fuktskadeåtgärder. 2025 Rengöring av ventilationskanaler i syfte att genomföra OVK under Q2 2025.
PARKERING:	Föreningen har parkeringsplatser för uthyrning till medlemmarna, men för närvarande finns inga lediga platser. I området finns även möjlighet till boendeparkering. Mer information finns på Stockholms stads hemsida.
TV OCH BREDBAND:	KnowIT

PLANRITNING



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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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