FRUÄNGEN

ELIN WÄGNERS GATA 3





FRUÄNGEN

Ljus och välplanerad trea med fina ytskikt i stabil förening

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Ljus och välplanerad lägenhet - Rymligt vardagsrum med utgång till balkong
Stilrent kök med matplats - Generösa sovrum
Goda förvaringsmöjligheter - Harmonisk och tidlös färgsättning
Stora fönster med fint ljusinsläpp - Stor och stabil förening

VÄLKOMMEN TILL ELIN WÄGNERS GATA 3

Välkomna till Elin Wägners gata 3, en trea där harmonisk färgsättning och en varm hemtrevlig känsla märks av i varje kvadratmeter. Genomgående präglas lägenheten av ljusa ytor, bra rumsproportioner och en funktionell planlösning. En bostad med fina sociala ytor, bra förvaringsmöjligheter och en trivsam helhet. Det ljusa vardagsrummet bjuder på generösa ytor för både avkoppling och umgänge, med stora fönster som skapar ett härligt ljusinsläpp och ger rummet en luftig karaktär. Här ges utrymme för både soffa och matgrupp till många gäster. Från vardagsrummet nås även balkongen som vetter i mysigt läge mot föreningens gård.
Köket är välplanerat med gott om arbetsyta och förvaring samt utrymme för matplats vid fönstret. De två sovrummen är generöst tilltagna och lättmöblerat med plats för en större sängar och ytterligare möblering, som skrivbord och förvaringsmöbler. Bostadens badrum är stambytt och helkaklat och utrustat med bland annat badkar och tvättmaskin. Avslutningsvis den ljusa hallen som öppnas upp dirket mot vardagsrummet. Här ges bra med plats för ytterkläder och ytterligare förvaring.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Kelly Ståhl

070-143 17 22
kelly.stahl@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Elin Wägners Gata 3, 129 51 Hägersten
STORLEK:	71 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	4 726 kr/mån I månadsavgiften ingår värme och vatten, samt bredband (700-1000 Mbit/s bredband via Ownit).
LÄGENHETSNR FÖRENING:	10
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,5618 %, andel av årsavgift 0,5618 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	363 156 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:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Elin Wägners Gata
NUVARANDE ÄGARE:	Elin Gullman, Fredrik Gullman

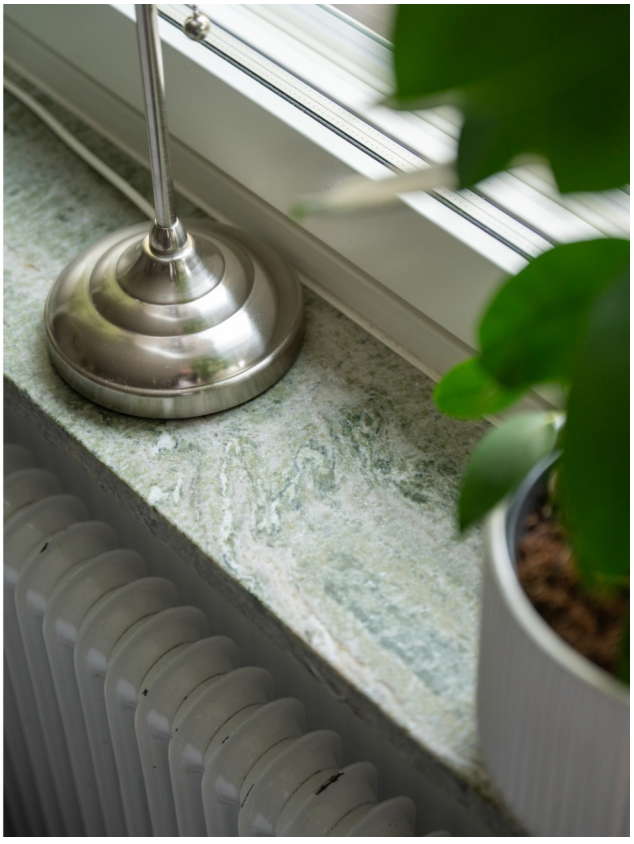






























RUMSBESKRIVNING

VARDAGSRUM
Väl tilltaget vardagsrum med en luftig och lättmöblerad planlösning. Stora fönsterpartier som ger ett generöst ljusinsläpp och skapar en trivsam känsla i rummet. Här finns gott om plats för både större soffgrupp och matplats, vilket gör vardagsrummet till bostadens naturliga umgängesyta. Väggarna är målade i en behaglig färg och går fint ihop med originalgolvet, som är slipat och behandlat. Från vardagsrummet nås även balkongen, som blir en fin förlängning av bostaden under årets varmare månader.

BALKONG
Mysig balkong som nås från vardagsrummet med ett mysigt läget mot föreningens gård. Här finns utrymme för loungemöbel och exempelvis blommor eller odlingar.

KÖK
Det stilrena köket kombinerar klassisk charm med moderna material och smart funktion. De vita köksluckorna skapar en tidlös grund. Här finns gott om arbetsytor och förvaring, medan utrymmet intill fönstret blir en självklar plats för matgrupp. Köket är utrustat med fullstor kyl och frys, ugn, spishäll, fläkt och diskmaskin.

SOVRUM 1
Ett ombonat sovrum med en lugn och behaglig färgskala som skapar en härlig rogivande känsla. Här finns gott om plats för en större säng och förvaringsmöbel. I rummet finns även inbyggda garderober som har målats in snyggt i väggfärgen.

SOVRUM 2
Rymligt och lättmöblerat sovrum med stort fönster som ger ett fint ljusinsläpp. Rummets generösa storlek skapar gott om plats för säng och ytterligare möblering som exempelvis skrivbord.

BADRUM
Helkaklat badrum i neutrala färger med grått klinker på golvet och vitkaklade väggar. I badrummet finns badkar, tvättmaskin, wc, tvättställ och spegelskåp. Här finns även ett fönster som äger både ljusinsläpp och är praktiskt för vädring.

HALL
Ljus och välkomnande hall som direkt ger en känsla av rymd. Här ges gott om plats för ytterkläder och ytterligare förvaring.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett lägenhets- och ett mindre matkällarförråd.

FÖRENING OCH HUS

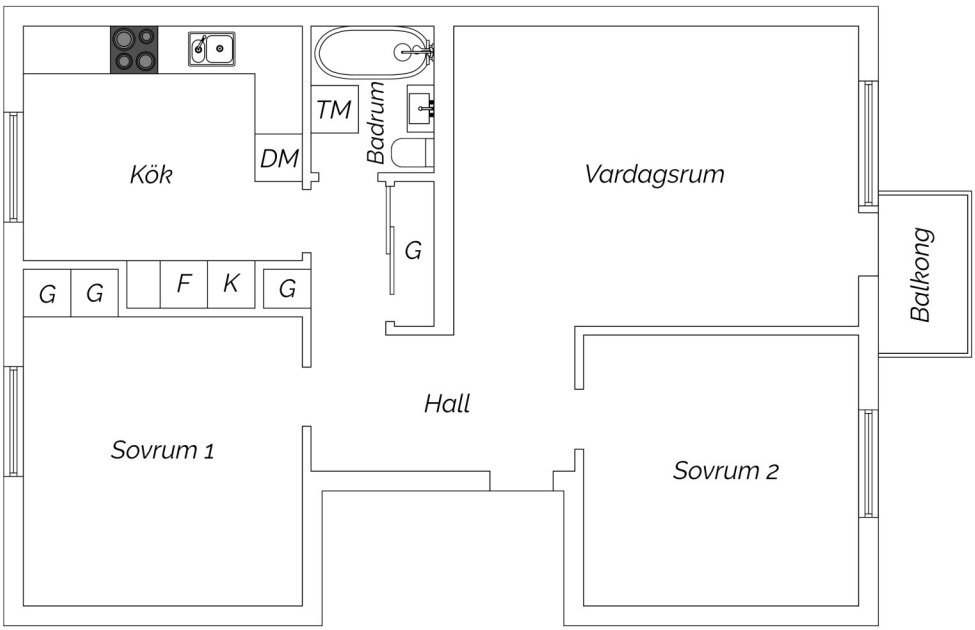
FÖRENING:	Brf Elin Wägners Gata
BYGGÅR:	1958
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt - Omförhandlas 2026 och 2028. Föreningen har två tomträtter. Den större löper till och med 2028-04-01, med en årlig avgäld om 658 700 kronor. Den andra har ny avgäld från och med 2026-04-01, vilken uppgår till 104 100 kronor per år.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och markvärmepump (el)
ANTAL LÄGENHETER:	211
VARAV HYRESRÄTTER:	8
ANTAL LOKALER:	6
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-09-30
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	91 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Elin Wägners Gata är en äkta förening. Föreningen köpte huset 2007 (tomträtt). Trivsam innergård med gräsmatta, lekplats, utemöbler och totalt fyra grillplatser som medlemmarna kan boka. Föreningen har två tvättstugor, belägna i port 4 och 25, grovtvättmöjligheter samt spontantvättstuga. Det finns en festlokal i port 47A som kan nyttjas till en kostnad om 200 kr/dygn. Man kan även hyra bastun till en kostnad om 50 kr/pass. Cykelrum finns i flera källarutrymmen och grovsoprum i separata byggnader. Föreningen har ett övernattningsrum på baksidan av huset vid port 47A. Rummet är inrett med en våningssäng med 120 cm bred underslaf. Rummet bokas genom det digitala bokningssystemet. Övernattare i rummet har tillgång till en toalett som delas med den som eventuellt hyr bastun. Om duschmöjligheter önskas behöver bastun bokas. Finns planerade avgiftsändringar? "Inga uppdateringar ännu. Avgiftsfrågan kommer behandlas inom ramen för budgetarbetet och eventuell justering kommuniceras därför senast december." (Svar från styrelsen 2026-10-04).
RENOVERINGAR:	1990 - Installerades nya radiatorventiler. 2000 – Uppfördes tre hus för sophantering och källsortering. 2004 - Installerades nya tvättstugor och tumlare i tvättstugorna. 2010 - Renoverades garageportarna, uppgraderades lekparker samt installerades barnvagnsramp. 2010-2011 - Renoverades fasader, tak och balkonger. Asfalteringsarbeten på gården utfördes. 2011 - Byggdes grovtvättstuga, omfattande återplantering har skett i trädgården och målning av belysningsstolpar och entréer.

2012 - Iordningställdes föreningens lokal, el installation på vindarna och ombyggnation av belysningsstyrning samt styrning till portarna.
2014 - Stentrappan vid Elin Wägners Gata 47 renoveras.
2015 - Stambyte samtliga fastigheter.
2015 - Nya entrépartier installerades.
2016 - Nytt passersystem installerades och fiber drogs in i samtliga lägenheter.
2017 - Ny samlingslokal, bastu och övernattningsrum, byte av undercentralerna till fjärrvärmesystemet. Arbetet med OVK-besiktning av ventilationen slutfördes.
2019 - Byte av fönster och balkongdörrar, nytt bokningssystem, bergvärme installerades.
2020 - Installation av laddstationer för el/hybridbil på 24 parkeringsplatser
2021 - Installation av 2 laddstationer på ny gästparkering.
2023 - Trapphusen ommålade.
2023 - Gemensam elhantering för att få ner energikostnaderna för boende (elmätning börjar 1 oktober).
2023 - Installation av gemensamhetsel (IMD)
2024 - Solceller
Enligt underhållsplan krävs bara normalt underhåll kommande 20 åren.
Framtida underhåll närmaste 5 åren:
Renovering av entreportar
Utbyte av undercentraler
Utbyte av gargeportar
Byte av styrsystem till bergvärmepumpar
Stamspolning
Byte av trapphushusbelysning, etappvis

PARKERING:

Föreningen har 77 parkeringsplatser varav 39 har tillgång till el. Av dessa platser är det 24 stycken som har möjlighet att ladda elbil. Utöver parkeringsplatser har föreningen 36 garageplatser. Föreningen har också fyra gästplatser samt två publika parkeringar för laddning av elbil. Platsen är endast avsedd för laddning av el/hybridbil.
Garage (standard) 675 kr
Garage (större) 775 kr
P-plats 275 kr
P-plats med elstolpe 350 kr

PLANRITNING



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

UNDERHAND



Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

erikolsson.se/underhand

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.

Störtloppsvägen 18 12947 Hägersten mail@erikolsson.se