KRISTINEBERG

LIDNERSPLAN 16



Erik Olsson


APEROL

KRISTINEBERG

Imponerande etagelägenhet i skuldfri förening

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Unik etagebostad med townhousekänsla
Imponerande takhöjd om ca 3,5 meter
Två sovrum och två toaletter
Skuldfri och välskött förening med bra kassa

VÄLKOMMEN TILL LIDNERSPLAN 16

Välkommen till en unik etagelägenhet i Kristineberg med härlig townhousekänsla, imponerande takhöjd om cirka 3,5 meter och stora fönsterpartier som skapar fantastisk rymd och ljus. Den öppna planlösningen erbjuder ett stilrent kök med rymlig matplats och en upphöjd vardagsrumsdel med härlig loungekänsla.
Bostaden erbjuder två välplanerade sovrum, varav det större har utgång till balkong med utsikt mot grönska och parkmiljö. Här finns även ett modernt badrum med smakfulla materialval.
Den välskötta och skuldfria föreningen är belägen i en vacker 30-talsfastighet med hiss och gemensam takterrass med fantastisk utsikt över stad och vatten.
Här bor du med Kristinebergsparken utanför porten och närhet till Kristinebergs Strand, Hornsbergs Strand och Fredhälls klippbad. Restauranger, caféer, service och utmärkta kommunikationer finns inom bekvämt promenadavstånd.
Välkommen hem!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Camilla Hansen

076-899 02 93
camilla.hansen@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Lidnersplan 16, 112 53 STOCKHOLM
STORLEK:	66 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	5 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 540 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Obligatorisk tilläggsavgift för bredband via Ownit om 99 kr/månad. Kostnad tillkommer för el och försäkring.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 400 kr/år (el: 6 360 kr/år, försäkring: 2 040 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0010
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 6,72369 %, andel av årsavgift 4,25727 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	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 förvaltaren.
VÅNING:	1 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Folkungaträdet 1










SMEG























RUMSBESKRIVNING

KÖK
Ett imponerande kök med egen entré från gatuplan, fantastisk takhöjd om cirka 3,5 meter och stora fönsterpartier som ger ett generöst ljusinsläpp och härlig loftkänsla. Det stilrena köket har högblanka svarta luckor, goda arbetsytor och gott om plats för en rymlig matgrupp eller köksö. Maskinell utrustning består av nyinstallerad diskmaskin från Smeg, kyl och frys, inbyggnadsugn, kaffemaskin, mikro och spishäll.

VARDAGSRUM
Det upphöjda vardagsrummet skapar en naturlig avskildhet från köket och ger bostaden en unik townhousekänsla. Här erbjuds en trivsam sällskapsyta med generöst ljusinsläpp, vackra trädetaljer och en karaktärsfull fondvägg. Trappan binder elegant samman nivåerna och förstärker bostadens unika planlösning.

WC
Nedervåningens sociala planlösning förstärks med denna praktiska gäst-wc. Här finns toalett, handfat och spegelskåp.

FÖRRÅD
Under trappan skapas ett naturligt utrymme för goda förvaringsmöjligheter som till exempel städartiklar eller kläder.

ÖVRE PLAN
HALL
Bostadens övre våning erbjuder en mer traditionell bostadslösning med hall in från trapphuset. Med slitstärkt klinkergolv i svart ton, har den samma tema som köket på första våningen. Här finns avhängningsmöjligheter på hatthyllan.

SOVRUM
Sovrummet erbjuder en lugn och harmonisk miljö med gott om plats för dubbelsäng och övrigt möblemang. Det stora fönsterpartiet tillsammans med balkongdörren släpper in rikligt med dagsljus och skapar en ljus och trivsam atmosfär året om.
En av rummets stora fördelar är den imponerande garderobsväggen med spegelskjutdörrar som sträcker sig längs hela ena sidan av rummet. Här finns mycket goda förvaringsmöjligheter samtidigt som speglarna förstärker känslan av rymd och ljus.
Från sovrummet nås den egna balkongen med trevlig utsikt mot grönska och parkmiljö. Ett rofyllt läge där morgonkaffet kan avnjutas med utsikt över trädkronor och öppna ytor.

SOVRUM
Rummet används idag som kontor och erbjuder en ljus och trivsam arbetsmiljö med fönster mot grönska. Längs ena väggen finns en generös garderobsvägg som ger mycket goda förvaringsmöjligheter.
Tack vare den smarta planlösningen fungerar rummet lika bra som gästrum eller barnrum. För den som önskar kombinera arbete och förvaring finns gott om plats att installera ett skrivbord längs ena sidan av garderobsväggen och samtidigt behålla rummets luftiga känsla.

BALKONG
Balkongen vetter mot öst och har vy över grönskan och lekplatsen. Plats för kafémöbler.

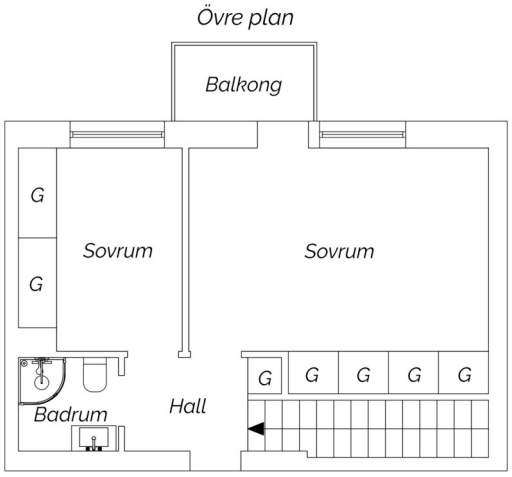
BADRUM
Badrummet är smakfullt inrett i en tidlös färgsättning med stora vita kakelplattor på väggarna som tillsammans med infällda spotlights skapar en ljus och fräsch känsla. Den smart planerade ytan rymmer wc, handfat med kommod samt en praktisk duschhörna med glasväggar.
Den moderna duschen är utrustad med takdusch för extra komfort, och de mörka golvplattorna skapar en elegant kontrast mot de ljusa väggarna.

FÖRRÅD
För extern förvaring finns ett källarförråd.

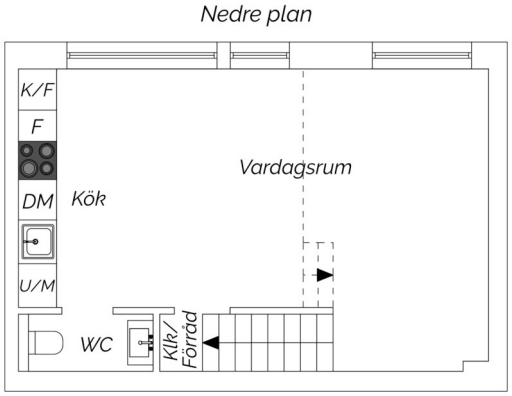
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Folkungaträdet 1
BYGGÅR:	1937
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja, föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F
ANTAL LÄGENHETER:	35
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-07-11
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	194 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Folkungaträdet 1. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och består av 34 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt samt 1 lokal. Föreningens gemensamma takterass kan nyttjas utan kostnad av föreningens medlemmar. Tvättstuga med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum och en mangel. I källaren finns också ett cykelrum. Föreningen är skuldfri
RENOVERINGAR:	1993 Stambyte och el-stigar, fasader och tak, fönster, trapphus 2004 Balkonger 2015 Nya balkonger, fasadrenovering 2016 Nya fönster i 12 lgh, som skadats vid fasad- och balkongrenoveringen, taksäkerhet (installerat nockräcken), reparation av 2 bärande pelare i garaget p g a skador i betongen 2019 Installation av ny undercentral avs fjärrvärme 2020 Kollektiv bredbandslösning (fiberindragning) via Ownit till alla lägenheter, digitalisering av fastighetens passersystem och dess olika fastighetsdörrar, nytt torkaggregat inklusive ny fläkt i tvättstugans torkrum 2022 Ny säkerhetsdörr till cykelrum 2023 Omläggning av tak, inköp av ny tvättmaskin till tvättstugan 2026 installerat en ny torktumlare i tvättstugan 2026 fixar nya rökluckor i trapphuset 2026 installerat ett värme optimeringssystem för fjärrvärmen Föreningen har en underhållsplan.
PARKERING:	På föreningens fastighet finns totalt 7 parkeringsplatser. I dagsläget är det kö. I området råder i övrigt boendeparkering, för mer info se www.stockholm.se
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och bredband Ownit.

PLANRITNING



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.

Norr mälarstrand 34 11346 Stockholm mail@erikolsson.se