

KELLGRENSGATAN 18, 5 TR

HORNSBERGS STRAND



Erik Olsson



HORNSBERGS STRAND

Strålande ljus fyra
med social
planlösning, snygga
materialval och bra
läge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Generösa sällskapsytor
3 bra sovrum
Balkong
Härligt läge

VÄLKOMMEN TILL KELLGRENSGATAN 18, 5 TR

Genomgående fräsch, toppenfin och stilfull bostad med en social planlösning mellan kök och vardagsrum som bjuder in till sociala sammankomster. De generösa fönsterpartierna gör att bostaden får ett underbart ljusinsläpp som även skapar en härlig känsla. Från ena sovrummet nås den ljuvliga balkongen som blir en självklar plats varma dagar, där även plats för kafébord och växter finns. Vidare erbjuder bostaden ett fint kök med goda arbetsytor samt plats för matbord, ett lättmöblerat vardagsrummet med utrymme för önskat möblemang. Både separat wc och helkaklat badrum med tvättmöjligheter. Stort förråd i källaren om ca 6,4 kvm tillhör lägenheten. Här bor du i en stabil förening som har god ekonomi. Närheten till både Tunnelbana, Hornsbergsstrand med dess bad-och motionsmöjligheter gör detta till ett extremt eftertraktat läge. Hornsbergs strand finns ett stenkast bort och har ett brett utbud av restauranger, här finns även ICA Maxi Lindhagen och flera butiker, apotek, gym och kaféer. Hjärtligt välkomna på visning!

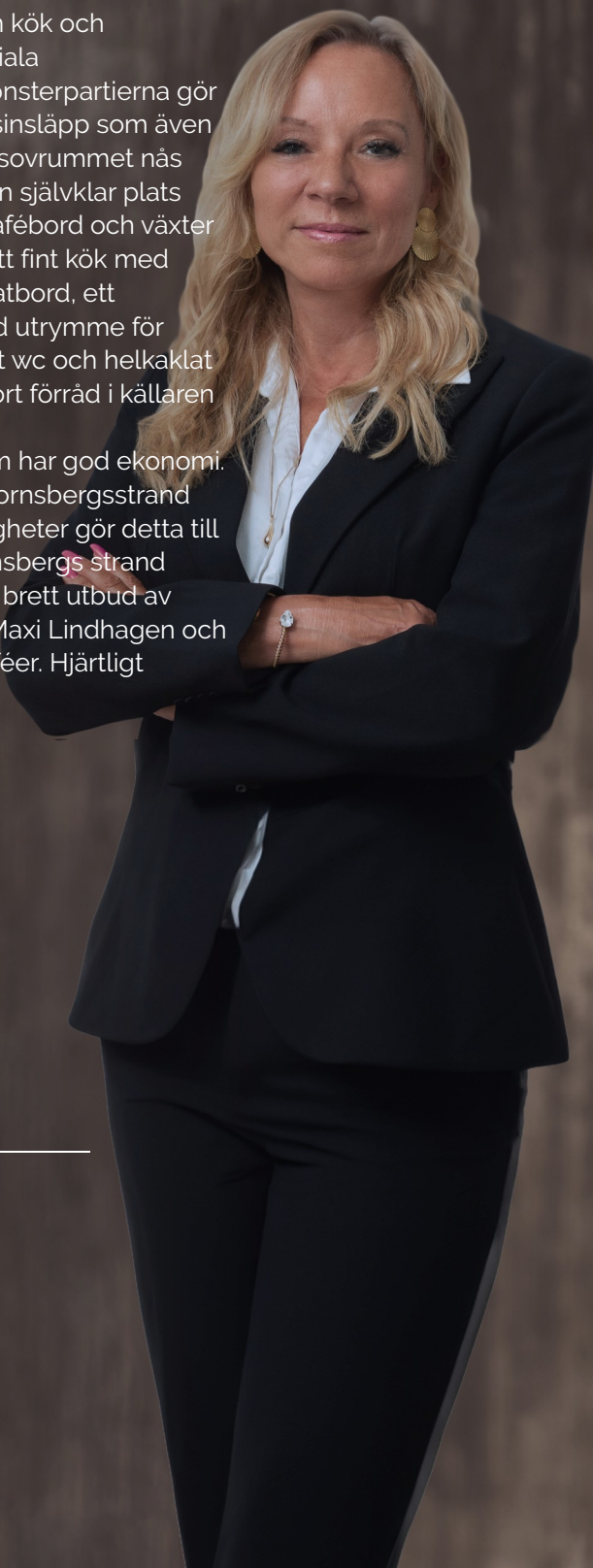


ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Pia Lasses

073-544 16 00
pia.lasses@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Kellgrensgatan 18, 5 tr, 11218 STOCKHOLM
STORLEK:	99 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	8 475 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 530 kr/mån
LÄGENHETSNR FÖRENING:	5073
LÄGENHETSNR SKV:	1503
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,01636 %, andel av årsavgift 1,01668 %
BOSTADENS INDIREKTA	648 531 kr
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 föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är inte pantsatt
VÅNING:	5 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Lindhagens Backe
NUVARANDE ÄGARE:	Agata Debska, Kalle .Kjellberg

Vill du veta mer
om bostaden?
Kontakta mig.

Pia
Lasses

Reg. Fastighetsmäklare /
Franchisetagare

073-544 16 00
pia.lasses@erikolsson.se

Erik Olsson



KELLGRENSGATAN 18, 5 TR











KELLGRENSGATAN 18, 5 TR



HALL

Trevlig hall med rymlig skjutdörrsgarderob och fönster

KÖK

Rymligt kök med stora fönster i två väderstreck som ger ett fantastiskt ljusinsläpp. Fullutrustat modernt kök från Marbodal med nyrenoverade ljusa köksluckor. Här finns gott om plats för ett stort matbord och en stor familj.

VARDAGSRUM

Underbart stort, ljust och rymligt vardagsrum med stora fönsterpartier. Här finns plats för både familj och många gäster. Rummet rymmer en stor soffgrupp, ett stort matsalsbord och andra möbler.

SOVRUM

Masterbedroom som är stort och rymligt, plats för förvaring i garderober. Här finns även utgången till lägenhetens generösa balkong.

SOVRUM 2 OCH 3

Ytterligare två rymliga sovrum. Båda rummen har plats för förvaring i garderober.

BADRUM

Utanför masterbedroom och sovrum 2 finns både badrum och den separata wcn. Badrummet är försett med tvättmaskin och torktumlare, bänk med skåp ovanför. Wc med kommod och handfat. Badrummet är helkaklat med golvvärme.

SEPARAT WC

Separat wc med handfat, helkaklat med golvvärme.

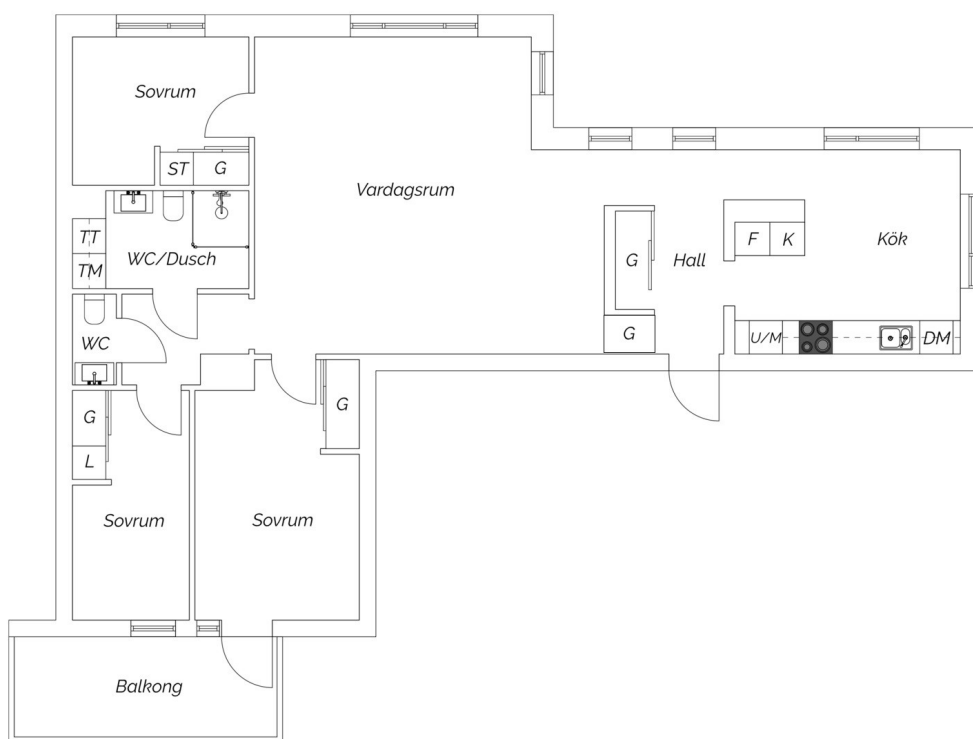
FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett rymligt förråd på plan 1.



FÖRENING:	Brf Lindhagens Backe
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
VENTILATION:	Mekanisk, typ FTX
ANTAL LÄGENHETER:	128
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	None
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Lindhagens Backe köpte fastigheten år 2009. Det finns 1 lokal (garage). Tvättstugan är belägen på Warfvingesväg 7 i entréplan. Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp samt en mangel. I föreningen finns en gemensam innergård med blommor, planteringar och utemöbler. I föreningen finns det även en övernattningsslägenhet som är belägen vid entrén på Kellgrensgatan 18. Rummet är utrustat med en bäddsoffa med plats för två personer, två extrasängar, enklare trinettkök, och husgeråd för tillagning av frukost, matbord med plats för 10 personer samt dusch och WC. Rummet kan hyras av medlem i bostadsrättsföreningen för användning av besökande närstående och vänner. Pris per natt är 400 kr/natt. Cykel- och barnvagnsrum finns beläget i varje hus på markplan. Föreningen anordnar gemensam höststädning och sopsortering. Föreningen höjer avgiften 2025-01-01. (2024-11-22) - det är nya avgiften från 1 januari 2025 som är angiven i annonsen.
RENOVERINGAR:	2013 Gjordes den 2-åriga garantibesiktningen. 2014 Installerades övervakningskameror i garagebåda plan samt i miljörummen. 2015 Installerades ett digitalt låssystem till samtliga entréer, tvättstuga och övernattningsrum. 2021 Byte av lager till fläktmotorer, ventilationssystem och nytt styrsystem värmeanläggning. 2022 Radonmätning 2022 Stampsplöjning 2023 Energideklaration 2024 OVK utförd med godkänt resultat under kvartal 1. Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.
PARKERING:	Varmgarage finns i fastighetens nedersta plan. Det finns 78 parkeringsplatser för bil och 13 parkeringsplatser för MC. Garageplats kan hyras till en kostnad om 1260-1 575 kr/månad

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Boka fri värdering
få 500 kr på
Nordic Nest
Group

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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 frågar 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 överläts 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmataget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarfirmataget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmataget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

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.

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 mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Sveavägen 147 11346 Stockholm mail@erikolsson.se