HAMMARBYHÖJDEN

KALMGATAN 44





HAMMARBYHÖJDEN

Välplanerad bostad med härlig balkong och fint ljusinsläpp

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Gångavstånd till Skärmarbrinks T-bana med två tunnelbanespår
Hiss
Gym i föreningen
Garage med laddplatser

VÄLKOMMEN TILL KALMGATAN 44

Kontakta mäklaren för mer info.
Välkommen till en ljus och välplanerad bostad med generösa sällskapsytor och ett fint ljusinsläpp från stora fönsterpartier. Här erbjuds ett rymligt kök med matplats, praktisk sovalkov och gott om förvaring med både klädkammare och garderobsmöjligheter. Vardagsrummet leder vidare ut till den härliga balkongen med grönskande utsikt.
I närområdet finns alla nödvändiga bekvämligheter som matbutik, folktandvård, vårdcentral och flera förskolor. Grundskolorna Hammarbyskolan norra samt Sjöstadsskolan erbjuder trygghet för barnfamiljen, medan gymnasier med olika inriktningar ligger inom kort avstånd. Med en kort promenad ned till Hammarby Sjöstad har du tillgång till ett rikt utbud av service och bra kommunikationer. Skärmarbrinks och Hammarbyhöjdens tunnelbanestationer tar dig smidigt till Stockholm C, och med Gullmarsplan som ett kommunikationsnav har du anslutningar till alla tunnelbanans gröna linjer samt flertalet bussar och tvärbanan. För den friluftsintresserade finns det fantastiska möjligheter att njuta av den avkopplande naturen i Nackareservatet och vid Sicklasjön.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Erik Ullberg Westin

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Kalmgatan 44, 121 45 Johanneshov
STORLEK:	46,5 kvm (föreningens information) Bostaden är registrerad som en 1 rok, men nyttjas i dag som en 1,5 rok.
ANTAL RUM:	1 rum och Kök Bostaden är registrerad som en 1 rok, men nyttjas i dag som en 1,5 rok.
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 769 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten och gruppavtal via Tele2 för tv, bredband och telefoni. Kostnad tillkommer för el och försäkring.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 12 840 kr/år (el: 5 268 kr/år, försäkring: 3 264 kr/år, övrigt: 4 308 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende. Under övrigt avser säljarens kostnad för bredband via Tele2.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	231784006-0522
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 0,76369 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	183 398 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:	Ja
FÖRENING:	Brf Harkranken






















PHIL COLLINS







RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med möjlighet för avhängning på hatthylla. I direkt anslutning till hallen finns en rymlig klädkammare för ytterligare förvaringsmöjligheter. I hallens förlängning finns god plats för övrig förvaring i garderober eller möjlighet för arbetsplats som ytan i dag nyttjas som.

VARDAGSRUM
Vardagsrum med generösa sällskapsytor och fint ljusinsläpp från stora fönsterpartier. Här finns plats för soffgrupp och övrigt möblemang. Från rummet nås bostadens balkong med grönskande utsikt.

BALKONG
Underbar balkong med vy över grönska. Här kan du njuta av morgonkaffet den lugna miljön. Balkongen erbjuder plats för loungemöbler.

SOVALKOV
Sovalkoven har plats för säng och här får du även naturligt ljus in genom fönster uppe vid taket mot vardagsrummet.

KÖK
Ljust och rymligt kök med vita skåpsluckor, träbänkskiva och vitt kakel ovan arbetsytorna. Generös matplats intill fönster och öppen planlösning mot vardagsrummet. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, ugn, mikrovågsugn, spishäll, köksfläkt och diskmaskin.

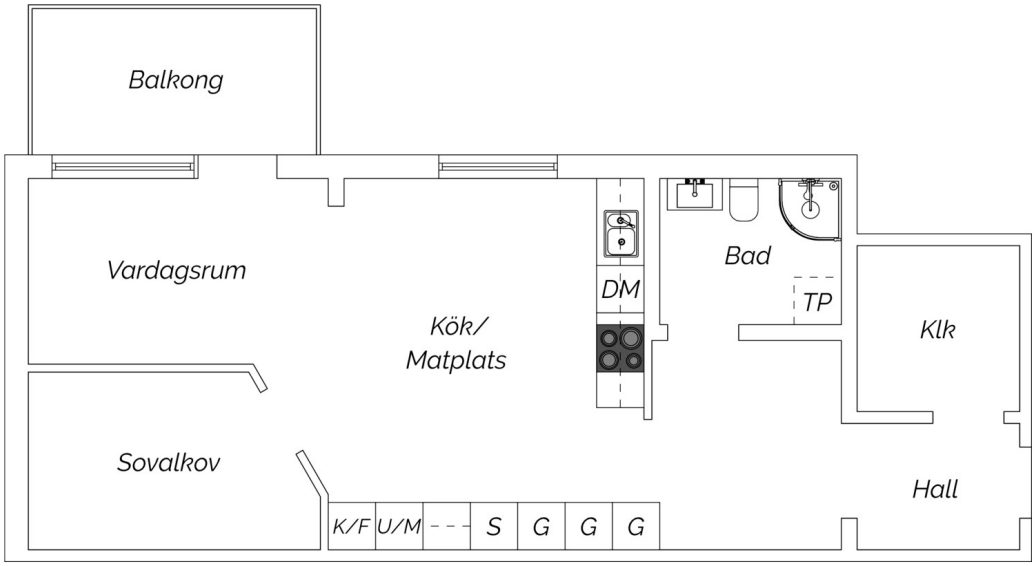
BADRUM
Badrum med mörkt klinkergolv och vitt kakel. Här finns en duschhörna med glasdörrar, vägghängd torkställning, toalett och handfat med spegel och belysning ovan samt förvaringslådor under. I badrummet finns även bekväm golvvärme och plats för tvättpelare.

FÖRRÅD
Tillhörande förråd finns i källarplan.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Harkranken
BYGGÅR:	1991
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, tomträtt. Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet på 610 800 kr omsattes 2020-07-01 över en 10 års period t.o.m 2030-07-01. Den nya avgälden kommer stegvis öka till 1 416 900 kr under en femårsperiod, 2020-2025. Lokalhyresgästen debiteras för 47 500 kr av avgälden.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	83
VARAV HYRESRÄTTER:	8
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-10-09
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	84 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	BRF Harkranken finns på Kalmgatan 38-46 och 41-45. Varav 7 byggnader, 83 bostäder, 8 hyreslägenheter och 4 lokaler. Det finns totalt 55 platser i cykelrum. Platserna hyrs ut för en kostnad av 60 kr/mån. Föreningslokal finns på Kalmgatan 45 vilket går att hyra till en kostnad om 200 kr/dygn. I föreningslokalen finns även ett pingisbord. Barnvagnsrum finns i alla portar på entréplan förutom i port 46. Tvättstuga med 3 maskiner finns i port 43. Bredvid tvättstugan ligger föreningens lilla men välutrustade träningslokal. Här finns det mesta man kan önska sig för att hålla kroppen i trim. Kostnaden är 300 kr/år. Övernattningsrummet finns på Kalmgatan 45, n.b. ingång från trapphuset på nedre botten. Rummet är utrustat med bäddsoffa för två personer, pentry, dusch och toalett. Att hyra rummet kostar 200 kr/natt.
RENOVERINGAR:	2020 - Nya hissar. 2015/2016 - Undercentral. 2012 - Fasaden renoverades. 2026 - Byte av armaturer
PARKERING:	Föreningen har tillgång till 68 garageplatser. En garageplats kostar 705 kr/mån. Föreningen har ett antal platser med laddning för elbil. Dessa platser tecknas genom ett separat avtal och har en högre garageavgift samt debiteras kostnad för elen.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen innehar ett gruppavtal med Tele2. Det är Tele2:s utbud Small för respektive tjänst som ingår i avtalet (samt modem och digitalbox som krävs).

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