





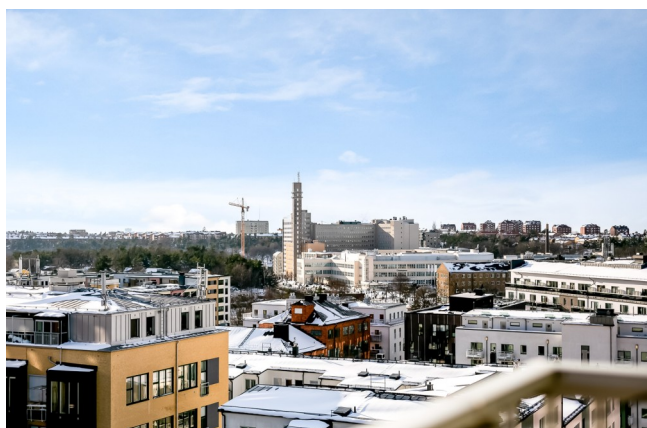
TELEFONPLAN

Soldränkta hörntvåa
med två
balkonger, milsvid
vy & magiska
solnedgångar

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Fantastisk vy åt två håll över Sthlm
Nio våningar upp från gatan
Hörnläge med sju fönsterpartier
Två balkonger med sol kl.8 till nedgång

VÄLKOMMEN TILL RADIUSBACKEN 39

I hörnet på nionde våningen från gatuplan finns detta optimalt planerade drömhjem i toppskick från 2020. Sol från morgon till nedgång, öppen planlösning samt sju fönsterpartier och två balkonger i två väderstreck ger ljus och luftig känsla. Från sydvästbalkongen i vardagsrummet har man första parkett mot blivande Radiusparken och fri utsikt över lummiga Hägersten och spektakulära solnedgångar. Den andra balkongen förlänger sovrummet och har stadsvy. Väl tilltagen social yta, fullt utrustat kök, kombimaskin för tvätt och tork i badrum, sovrum med plats för dubbelsäng och arbetsstation, flertal garderober, genomgående golv i ekparkett samt säkerhetsdörr.

Stor gemensam takterrassen med sittgrupper, grill, vidsträckt utsikt och sol hela dagen. Möblerad festlokal om ca 55 kvm med pentry och toalett, finns i anslutning till takterrassen, som boende kan abonnera. Medlemmar har även tillgång till garage som nås direkt med hiss, bilpool, miljöstuga, cykelförråd, barnvagnsrum, fastighetsjour, boendeapp samt gård som delas med föreningens förskola. Åkta brf som äger marken samt har höga intäkter från en hyreslokal och 74 garageplatser.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Linda Yu

073-150 16 62
linda.yu@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Radiusbacken 39, 126 29 HÄGERSTEN
STORLEK:	51 kvm
ANTAL RUM:	2 rum och kök
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 400 kr/mån I avgiften ingår värme, kallvatten, digital-TV (grundutbud) och bredband (1000/1000 Mbit/s). Obligatoriskt tillägg tillkommer för varmvatten och hushållsel som debiteras efter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	Ca 3 908 kr/år. I angiven driftskostnad för 2 personers hushåll ingår hushållsel ca 914 kr/år, hemförsäkring ca 2 368 kr/år och varmvatten ca 626 kr/år. Driftkostnaden är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara högre eller lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	2-1702
LÄGENHETSNR SKV:	1702
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,62 %, andel av årsavgift 0,62 %
BOSTADENS INDIREKTA	807 776 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 pantsatt
VÅNING:	7 av 10
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Metronomen
NUVARANDE ÄGARE:	Johanna Olander
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

















GENERELLT

Genomgående golv i ekparkett 3-stav, vitmålade väggar, vita dörrar, 3-glasfönster i nischer med fönsterbänkar i mörkgråmelerad sten samt takhöjd om ca 250 cm. Låg brösthöjd på fönster för ökat ljusinsläpp.

HALL

Vit säkerhetsdörr som går att ställa i serviceläge, hatthylla och inbyggd IT-/elcentral.

BADRUM

Rektangulära kakelplattor i vitt på väggar, ljusgråmelerat klinkergolv samt infällda spotlights i tak. Spegelskåp med ovanbelysning, rektangulärt tvättställ på kommod, toalettstol samt toalettpappershållare och två kroklistor i metall. Dusch med duschdraperistång och fast duschvägg i klarglas. Ett överskåp och grå laminatbänk ovan kombinerad tvättmaskin och torktumlare. Kommod och överskåp har vita släta luckor med metallbeslag. Förberett för eldriven handdukstork.

KÖK OCH VARDAGSRUM MED BALKONG

Dörrlös öppning leder in till rymligt hörnrum. Kök och sällskapsrum i öppen planlösning med en helglasad balkongdörr samt fyra fönster, varav ett tvåluftsfönster. Fristående vit garderob med tre dörrar, diskret placerad i nisch.

Vitt kök från Vedum med rostfria vitvaror från Whirlpool. Samtliga luckor och lådfronter är släta med beslag i metall. Rektangulärt kakel som stänkskydd, laminatbänkskiva i grått med nedfälld diskho samt bågformad blandare. Utrustad med induktionshäll, inbygggnadsugn, utdragbar underbygggnadsfläkt, diskmaskin och kombinerad kyl/frys. Förberett med el till mikro i väggskåp. Inbyggt städskåp, linneskåp och garderob.

Sydvästvänd balkong med sol från ca kl.9 till solnedgång. Milsvid vy över Telefonplan och Hägersten. Nya Radiusparken anläggs rakt nedanför uteplatsen.

SOVRUM MED BALKONG

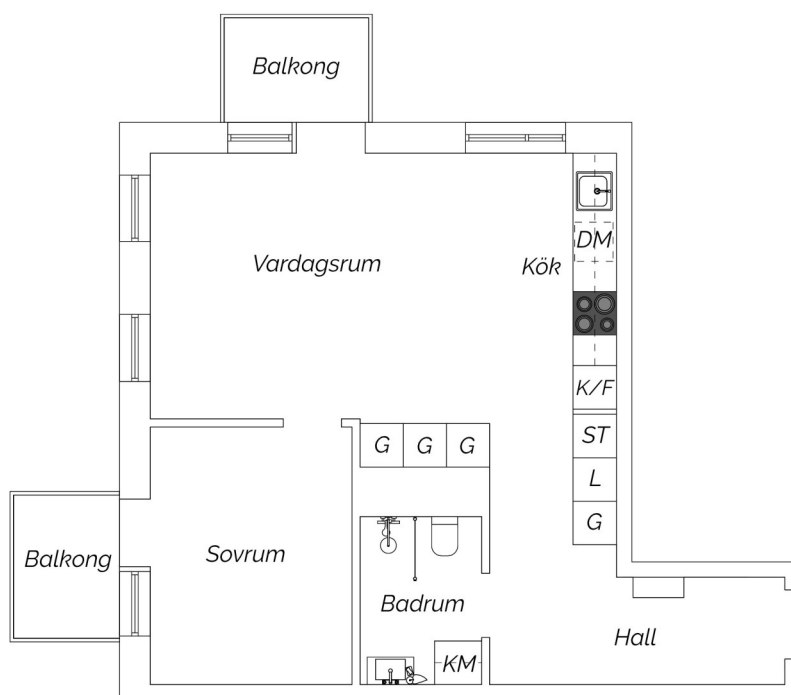
Ett fönster och en helglasad balkongdörr. Utrymme för dubbelsäng, garderob och arbetsstation.

Balkong i östläge med sol mellan ca kl.8-14. Vidsträckt utsikt mot Södermalm, Kungsholmen och landmärken som Rådhuset. Båda balkonger om ca 3 kvm har pinnräcke i aluminium och betonggolv.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd om ca 1,4 kvm med full takhöjd.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



FÖRENING:	Brf Metronomen
BYGGÅR:	2017-2020
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger marken
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk frånluft och tilluft via ventiler
ANTAL LÄGENHETER:	188
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-05-31
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	71 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Metronomen köpte fastigheten 2016 och består av adresserna Radiusbacken 31, 39 och 49. I föreningen finns två lokaler, varav en upplåtes med bostadsrätt (förskola) och en upplåtes med hyresrätt (redovisningsbyrå).

Inga beslutade avgiftsförändringar (2023-02-07). Förening har belåning om 11 275 kr/kvm totalyta samt 15 740 kr/kvm BOA (förskola om ca 700 kvm, hyresrättlokal och garage räknas inte in i BOA = boarea).

Innergård med plattbeläggning, gräsmatta, gångytor, blommor, buskar, träd och belysning. Delar av gården nyttjas gemensamt tillsammans med förskolan som hör till föreningen och en grannfastighet. Under dagtid på vardagar är en del av gården avsedd för förskolans verksamhet.

Medlemmar har fri tillgång till en gemensam takterrass med växter i upphöjda odlingsbäddar i trä, flertal sittgrupper samt grillplats med rostfri arbetsbänk på Radiusbacken 31, våning 5. Takterrassen har milsvid utsikt i tre väderstreck och sol från uppgång till nedgång. I direkt anslutning till takterrassen finns en festlokal om ca 55 kvm med pentry och wc. Festlokalen är bokningsbar mot en avgift om ca 500 kr/bokat pass. En bit av takterrassen tillhör festlokalen.

Postboxar är placerade i entréplan och en tidningshållare är monterad vid ytterdörren utanför varje lägenhet.

Barnvagnsrum finns i entréplan på Radiusbacken 39 samt cykel- och rullstolsförråd i källaren i samtliga trapphus (på Radiusbacken 39, våning -3).

Hushållsavfall slängs i sopsug via nio nedkast och matavfall via särskilda avfallsrör på gården. Källsorteringsrum är beläget i garaget.

Medlemmar har tillgång till fastighetsjour vid akuta fel samt bilpool. Föreningens huvudsakliga kommunikation sker via föreningsappen "Boappa". I den finns bland annat digital bopärm, instruktionsfilmer och blanketter för andrahandsuthyrning.

RENOVERINGAR:

Inga planerade renoveringar då byggnaden är ny.

Garantiätgärder pågår i fastigheten.

PARKERING:

Garage i tre plan under mark som nås direkt med hiss. Det finns totalt 98 garageplatser, varav föreningen har 74 platser. Åtta av platserna har laddboxar installerade.

Garageplats kan hyras till en månadskostnad inkl moms: liten 1 300 kr, liten med laddbox 1 800 kr inkl laddning, normal 1 500 kr, normal med laddbox 2 000 kr inkl laddning, rörelsehindrad 1 500 kr, normal plus 1 700 kr, normal plus med laddbox 2 200 kr inkl laddning, premium 1 900 kr och MC 500 kr.

Säljare kan inte överlåta sin eventuella garageplats till köpare. Uppskattad kötid till garageplats är ca 6 mån för närvarande (2023-02-03). Köpare får ställa sig i kö direkt efter kontraktskrivning. Garaget förvaltas av Parkando som nås på 08-408 396 38 eller kundservice@parkando.se. Det finns en poolbil att hyra för medlemmar. I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information se: www.stockholm.se/parkering Föreningen är ansluten till digital-TV och bredband via Tele2.

TV OCH BREDBAND:







Erik Olsson

9 av 10 säljare
rekommenderar
Erik Olsson

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska ta till vara på 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 Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "lägenhet", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

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 bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (ähta) 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 ähta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en bostadsrättsförening betraktas som ähta 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

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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.

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om

VIKTIG INFORMATION

fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egen- dom) 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 bostadsrätten 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; tex. 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 tex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något 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, tex. 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 BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten. Även om bostadsrätten 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.

VIKTIG INFORMATION OM KÖP

I den här bostadsbeskrivningen har du kunnat läsa om den bostad du nu varit på visning av. Du har därmed sett ett exempel på hur vi presenterar de bostäder vi förmedlar. Du minskar risken i din bostadsaffär om du förbereder din egen försäljning redan medan du letar ny bostad. Ötryggheten att tvingas sälja i en sämre marknad minskar om du kan genomföra din egen försäljning så snabbt som möjligt i samband med att du köpt

nytt. Vi har anställda fotografer som är experter på att förmedla det bästa med just din bostad. Vi har ett stort spekulantregister som dagligen uppdateras och matchas mot intressanta bostäder. Detta unika kontaktnät innebär att vi har ett stort försprång när det gäller att locka potentiella köpare till våra visningar. När vi säljer en bostad jobbar vi dessutom enligt vår väl beprövade Erik Olsson-metod, som hjälper dig att få bäst betalt för din bostad.

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 administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

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 tillträdesdatum. 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 bindings- 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.

Erik Olsson

Sveavägen 147 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se