

KRISTINEHOVSGATAN 5B

SÖDERMALM



Erik Olsson



SÖDERMALM

Välkommen till en
Hornstullsdröm
-3 rok med balkong,
öppen spis och
oslagbart läge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Balkong med fri utsikt
Fungerande öppen spis
Vackra originaldetaljer
Stabil och omtyckt förening

VÄLKOMMEN TILL KRISTINEHOVSGATAN 5B

Högt upp i huset, på eftertraktade Kristinehovsgatan 5B, väntar denna välplanerade och insynsskyddade 3:a om 66 kvm- en perfekt kombination av charmiga originaldetaljer och moderna bekvämligheter.

Lägenheten bjuder på ett ljust och luftigt vardagsrum med öppen spis- en ovanlig och stämningshöjande detalj- samt utgång till en solig balkong där du njuter av fri utsikt och härliga sommarkvällar. Det separata köket är smart planerat med generös förvaring och goda arbetsytor- perfekt för både vardagsmatlagning och middagsbjudningar.

De två sovrummen är rogivande och funktionella, båda med gott om förvaring. Badrummet är stilrent renoverat och utrustat med egen tvättmaskin. Här finns alla förutsättningar för ett smidigt och bekvämt boende.

Bostaden är belägen i en stor och stabil förening med mycket god ekonomi, vilket ger en trygg boendemiljö över tid. Välbevarade originaldetaljer som fönsterbrädor i sten och fiskbensparkett sätter extra karaktär på hemmet.

Det här är en bostad att trivas i, varmt välkommen!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Mikael Rantala

073-323 71 04
mikael.rantala@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Kristinehovsgatan 5B, VÅN 4, 11729 STOCKHOLM
STORLEK:	66 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	6 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 598 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 10 440 kr/år (el: 8 040 kr/år, försäkring: 2 400 kr/år) I angiven driftskostnad för 3 persons hushåll ingår hushållsel ca 8040 kr/år samt hemförsäkring ca 2400 kr/år. Samtliga uppgifter är beräknade enligt schablon. Kostnaderna kan både vara högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0054
LÄGENHETSNR SKV:	1406
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,20003 %, andel av årsavgift 2,20003 %
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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	4 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Gnejsen
NUVARANDE ÄGARE:	Daniel Mathisen, Sara Yazdanfar















HALL

Välkomnande hall med tapet på väggar och klinkers på golv. Plats för avhängning av ytterkläder och skor. Garderob med goda förvaringsmöjligheter.

VARDAGSRUM

Vardagsrum med härligt ljusinsläpp via fönsterparti samt genom utgång till lägenhetens balkong. Plats för soffa, soffbord, större matgrupp samt annat valfritt möblemang. Öppen spis. Ljusa väggar och parkettgolv.

BALKONG

Mysig balkong med plats för sittgrupp om ca 2 personer samt andra valfria inredningsdetaljer.

KÖK

Kök med ljusa skåpsluckor, ljust kakel över arbetsbänk, ljusa väggar och klinkers på golv. Köket är utrustat med häll, ugn, diskho, diskmaskin samt kyl/frys. Fint ljusinsläpp via fönster.

SOVRUM

Sovrum med plats för dubbelsäng, söngbord, byrå eller annan valfri möblering. Vackert ljusinsläpp via fönsterparti. Ljusa väggar och parkettgolv.

SOVRUM

Sovrum med väggar i sober färgsättning och parkettgolv. Plats för säng, bokhylla eller annat valfritt möblemang. Naturligt ljusinsläpp via fönster.

BADRU

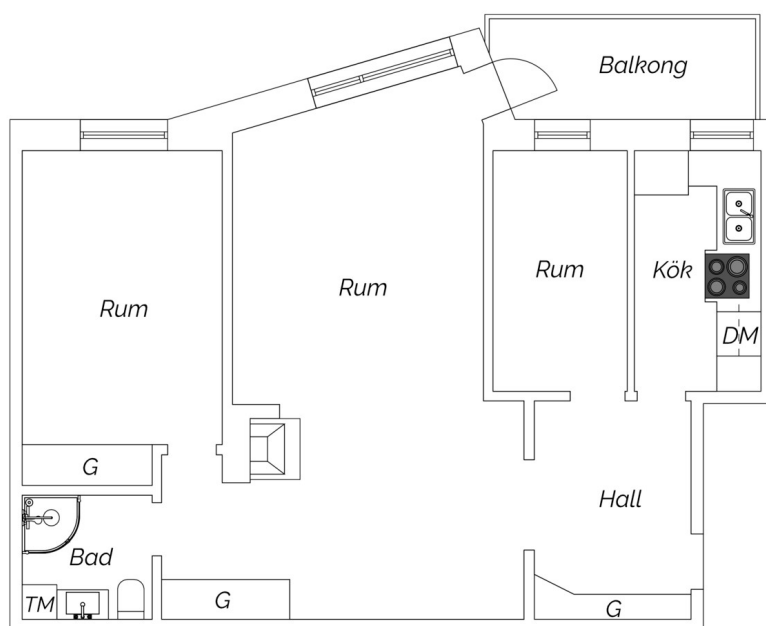
Badrum med schackmönstrat golv och ljust kakel på väggar. Utrustat med wc, handfat med kommod, spegelskåp, dusch samt tvättmaskin.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör nyttjanderätten till ett förråd.

FÖRENING:	Brf Gnejsen
BYGGÅR:	1941
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk, typ FTX (F)
ANTAL LÄGENHETER:	69
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-07-03
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	187 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Mysig grönskande bakgård. Föreningen har en yttre drop-in tvättstuga samt en inre bokningsbar del.
RENOVERINGAR:	2006 relining avloppsstammar kök, hissar totalrenoverade 2008 relining avloppsstammar badrum 2009 omläggning yttertak 2012 fastighetens stammar för tappvatten inkl. alla tappvattenrör till lokaler och lägenheter bytta, nya fläktar installerade på på fastighetens tak, ventilationskanaler rensade och kontrollerade 2013 ny fjärrvärmecentral 2015 renovering tvättstuga 2017 byte av frånluftsdon i samtliga lägenheter 2018 nya ventiler på centrala värmeledningar, nya reglercentraler för takfläktarna på A- resp. B sidans vind 2019 renovering balkonger/fasad 2020 spolning av avloppsstammar 2021 ny bredbandsleverantör, ny entréport 2022 uppgradering av mobilmaster 2023 nytt aggregat för avgasning samt backventil installerade i värmesystemet 2024 förbättrat skydd mot snöoras monterat längst hela fastighetens tak, uppdaterad avfallshantering Föreningen håller i nuläget på att utreda en vattenläcka i uppgång A. (kontrollerat med styrelsen 16/9-25)
PARKERING:	Tillhörande föreningen finns 6 p-platser på gården bakom huset. Avgiften är 1600 kr/månad. Laddare för elbil finns inte och de tillåter ingen laddning vare sig hybrid eller el. I dagsläget finns det inga lediga platser (kontrollerat 16/9-25). I övrigt i området gäller boendeparkering, för mer info se www.stockholm.se
TV OCH BREDBAND:	Kabel-tv (grundutbud) via Tele2 och bredband via Bredband2.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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.

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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 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



Swedenborgsgatan 9 11848 Stockholm mail@erikolsson.se