ISGRÄND 7

VÄSTERTORP




LIZA MARKLUND
SALLY ROONEY

VÄSTERTORP

Kvadratsmart etta med stilrent kök och helkaklat badrum

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Kvadratsmarta 21 kvm
Grönskande omgivningar
Ljust och lättmöblerat allrum
Stilrent och välutrustat kök

VÄLKOMMEN TILL ISGRÄND 7

Välkommen till Isgränd 7 och denna välplanerade etta om 21 kvm i trivsamma Västertorp. Här erbjuds ett ljust och inbjudande boende där varje kvadratmeter nyttjas på ett genomtänkt sätt. Den öppna planlösningen skapar en social och luftig känsla med plats för såväl säng som matgrupp och en mindre sittdel.

Det stilrena köket går i ljusa toner och erbjuder gott om förvaring, generösa arbetsytor samt fullgod maskinell utrustning. I direkt anslutning finns en naturlig matplats där det runda bordet blir en självklar samlingspunkt. De stora fönsterpartierna tillsammans med balkongdörren ger bostaden ett fint ljusinsläpp och suddar ut gränsen mellan inne och ute.

Allrummet är lättmöblerat och rymmer både en ordentlig säng och plats för avkoppling utan att bostaden upplevs trång. Genomgående ljusa ytskikt, vackert trägolv och en harmonisk färgsättning skapar en varm och ombonad helhet.

Det helkaklade badrummet är fräscht och utrustat med dusch bakom glasväggar samt handdukstork.

Ett smart och trivsamt hem för dig som söker ett yteffektivt boende i Västertorp – med välutrustat kök och allt du behöver samlat på 21 genomtänkta



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Christian Grsic

073-231 91 19
christian.grsic@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Isgränd 7, 129 46 HÄGERSTEN
STORLEK:	21 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	1 575 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	I månadsavgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatorisk tillägg för internet (fiber) med Banhof på 70 kr/mån. ca 5 840 kr/år (el: 3 000 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år, övrigt: 840 kr/år) Övrigt står för bredband.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	47
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,53295 %, andel av årsavgift 0,53071 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	153 025 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:	Nej
FÖRENING:	Brf Kälkbacken 1
NUVARANDE ÄGARE:	Eda Andersson


Hotline Bling.

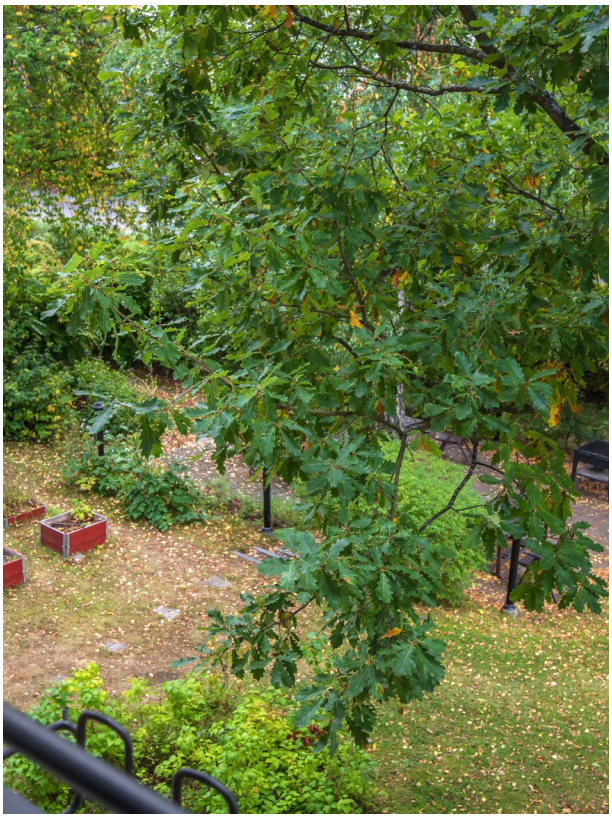

vivo

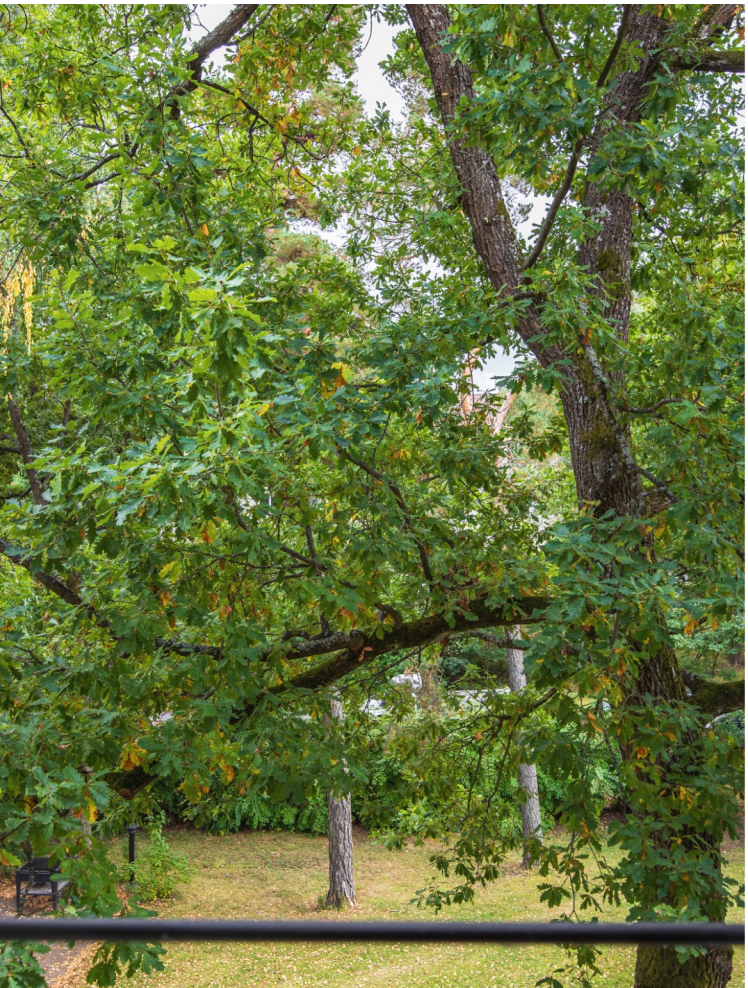
ISGRÄND 7

















RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande entré med praktisk avhängning och en effektiv övergång till bostadens kök och allrum. Den öppna dispositionen ger redan från entrén en känsla av rymd

KÖK
Stilrent och funktionellt kök med ljusa skåpsluckor, mörk arbetsbänk och vitt kakel ovan arbetsytorna. Köket är utrustat med bland annat spishäll, ugn, mikro, kyl/frys och diskmöjligheter vid diskhon. Bra skåpsförvaring och arbetsyta gör köket ovanligt användbart för bostadens storlek.

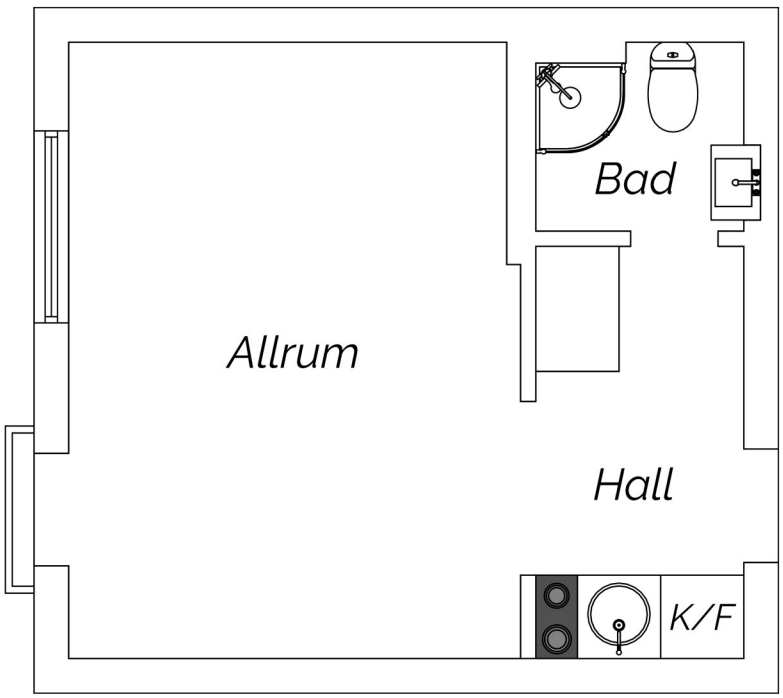
ALLRUM
Ljust och lättmöblerat allrum med vackert trägolv och plats för både säng och sittmöbler. Här finns även utrymme för matplats i anslutning till köket. Stora fönster och balkongdörr ger ett generöst ljusinsläpp och fin kontakt med grönskan utanför.

BADRUM
Fräscht helkaklat badrum i tidlösa, ljusa toner. Utrustat med wc, handfat, spegel, dusch med glasväggar samt handdukstork.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Kälkbacken 1
BYGGÅR:	1951
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Bergvärme
VENTILATION:	Ventilation med värmeåtervinning
ANTAL LÄGENHETER:	76
VARAV HYRESRÄTTER:	6
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-01-29
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	193 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Kälkbacken 1. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 76 lägenheter varav 6 upplåts med hyresrätt. Det finns även 2 hyreslokaler. Föreningen förvärvade fastigheten 2010 (äger marken). Föreningen har en gemensam tvättstuga belägen i källaren i port 11, och är utrustad med tvättmaskiner, centrifug, torktumlare och torkskåp. Föreningen har dessutom en föreningslokal på gaveln vid port 17 som kan bokas till en kostnad av 300 kr/dygn. Lokalen kan hyras för tillställningar och som övernattningsrum. I varje källare finns utrymme avsedda för cyklar och barnvagnar. Avgifterna höjdes med 4% from 20260101.
RENOVERINGAR:	2011 - Fönsterrenovering. 2012 - Kodlås till samtliga portar och dränering. 2012-2013 - Stambyte och relining i källaren. 2015 - OVK. 2015/2016 - Källarlokaler såldes till externt företag som konverterade dessa till lägenheter. 2018 - Värmeinjustering på alla element (radiatorer) i samtliga lägenheter. Hängrännor och stuprör byttes ut. 2018-2019 - Värmejustering av radiatorer. 2020 - Slipades och lackades alla portar, installation digital tvättbokningssystem, installation fiber, OVK. 2021 - Renovering av fasader. 2022 - Stamspolning. 2022 - Installation av bergvärme och återvinning samt stamspolning. 2023 - Energibesparingsprojekt: Bergvärme och värmeåtervinning av ventilation. 2023 - Stamspolning. Planerade renoveringar:

	2026 Upprusning av trapphus Förberedelser för hushållsnära källsortering. Det innebär att föreningen inom de kommande åren kommer att bygga ett nytt miljörum. I övrigt följer föreningen en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2044.
PARKERING:	Föreningen disponerar över 7 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om 450 kr/månad. Det är ett fåtal personer i kön till parkeringsplaterna, kontrollerat 2025-07-02.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2. Bredband levereras genom Bahnhof och tillkommer med obligatoriskt tillägg om 70 kr/mån.



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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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.

Störtloppsvägen 18 12947 Hägersten mail@erikolsson.se