FRUÄNGEN

HANNA PAULIS GATA 11





FRUÄNGEN

Välplanerad och charmig bostad med balkong i lummigt och insynsskyddat sydvästläge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

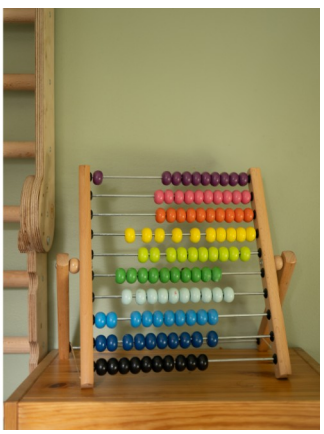
BOSTADENS BÄSTA











Fönster i tre väderstreck - Genomgående fint ljusinsläpp
Insynsskyddat läge - Balkong i lummigt och insynsskyddat läge
Tre möjliga sovrum och separat kontor
Helkaklat badrum med kombimaskin och separat wc

VÄLKOMMEN TILL HANNA PAULIS GATA 11

Välkommen till denna ljusa och hemtrevliga 4,5:a på populära Hanna Paulis gata 11. Bostaden är ett perfekt hem för dig som söker både funktionalitet och charm i en lugn och grönskande omgivning! Lägenheten är fördelad på ett ljust och tilltaget vardagsrum, ett kök med god arbetsyta och plats för matgrupp, ett matrum, två stora sovrum med bra förvaringsutrymmen, ett praktiskt utrymme som kan användas som hemmakontor, sovalkov eller lyxig klädkammare, samt ett badrum med tvättmaskin och separat wc. Vardagsrummet är hemmets naturliga samlingspunkt med plats för både soffgrupp och mediamöbler och leder vidare till matrummet, som i förlängningen leder till balkongen som är belägen i lummigt och insynsskyddat läge. Det stora fönsterna i bostaden ger ett fint ljusinsläpp och utsikt mot grönska åt tre väderstreck. I Brf Tre Damer bor du i en stor och mycket stabil förening med låg belåning. Föreningen har gemensamhetsutrymmen som cykelrum, många tvättstugor, övernattningsrum, hobbyrum, samt lokaler för uthyrning som ger föreningen goda intäkter. På Hanna Paulis gata bor du med en grönskande innergård och trädkronor utanför fönstret.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Kelly Ståhl

070-143 17 22
kelly.stahl@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Hanna Paulis gata 11, 129 52 Hägersten
STORLEK:	87 kvm (föreningens information) Bostaden är registrerad som 4 rok enligt lägenhetsförteckningen.
ANTAL RUM:	4.5 rum och kök Bostaden är registrerad som 4 rok enligt lägenhetsförteckningen.
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	6 133 kr/mån Inkl. värme, vatten, grundutbud tv, samt bredband 1000/1000 mbitv.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 10 989 kr/år (el: 6 140 kr/år, försäkring: 4 849 kr/år) Driftkostnaderna är individuella och kan komma att variera efter val av avtal, samt egen förbrukning
LÄGENHETSNR FÖRENING:	445
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,2305 %, andel av årsavgift 0,2305 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	154 664 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:	Riksbyggen Brf Tre Damer


FOTOS SCHREIBEN
KUNSTGESCHICHTE
8.12.2007–2.3.2008
DETAIL
DETAIL
DETAIL


Scandinavian
Design
& USA

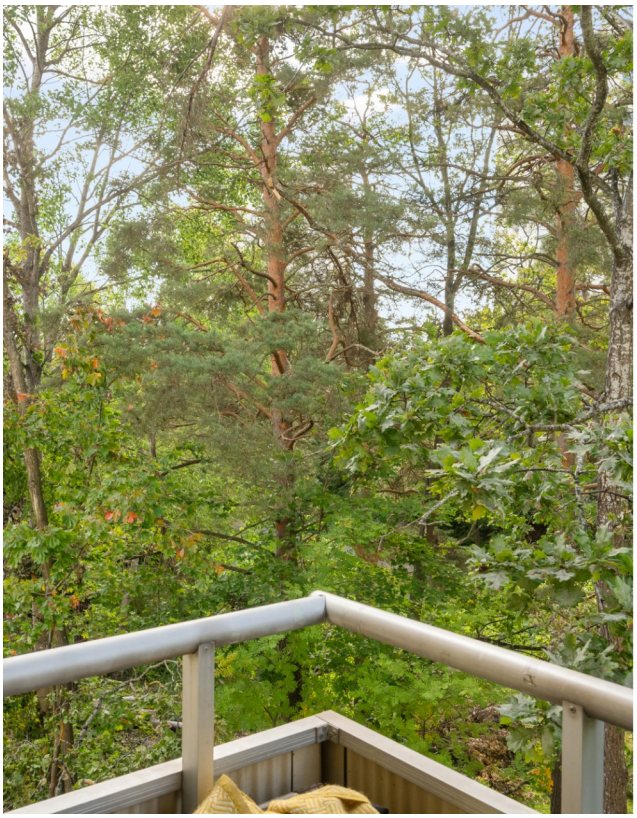

FOTOS SCHREIBEN KUNSTGESCHICHTE
8.12.2007–2.3.2008
DETAIL
2
DETAIL
4
DETAIL
5


FOTOS SCHREIBEN KUNSTGESCHICHTE
8.12.2007–2.3.2008


Scandinavian Design & USA
kulör


Bauen+Wohnen
Bauen+Wohnen


ARTIPELAG
Bauen+Wohnen
























Max och Maja
Hasses Hjärna
HEJ HEJ HEJ!






F.C. Gundlach


KANDINSKY









RUMSBESKRIVNING

VARDAGSRUM
Luftigt och ljust vardagsrum med generöst fönsterparti som släpper in rikligt med dagsljus. Här finns gott om plats för stor soffgrupp, tv-möbel och läshörna. Rummet har en social och öppen känsla och nås från hallen genom vackra pardörrar. Golvet är klätt i en vacker originalparkett som löper vidare till matrummet.

MATRUM
Från vardagsrum och kök nås matrummet. Flexibelt rum som enkelt kan göras om till sovrum. Härifrån når du utgången till den trevliga balkongen, perfekt för morgonkaffet eller sommarens middagar. Lugnt och skyddat läge.

BALKONG
Härlig balkong i lummigt och insynsskyddat sydvästläge med plats för bord och stolar samt odlingar om så önskas.

KÖK
Stilrent och välutrustat kök med gott om förvaring bakom grå skåpsluckor i både över- och underskåp. Rejäl arbetsyta och full maskinell utrustning inklusive diskmaskin, fullstor kyl och frys, inbyggd ugn/spis, samt integrerad diskmaskin. Matplats intill fönstret rymmer ca 4 personer. Vägg i varm gul nyans ger köket karaktär och trivsel.

SOVRUM 1
Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och sängbord. Utrustat med flertalet garderober för utmärkt förvaring. Fint ljusinsläpp från fönstret mot lugnt läge.

SOVRUM 2
Ljust och välplanerat rum med garderober längs ena väggen som är snyggt inmålade i väggfärgen. Passar perfekt som barnrum eller gästrum.

BADRUM
Fräscht helkaklat badrum i neutrala färger med dusch, handfat, handukstork, spegelskåp och praktisk kombimaskin. Här finns även ett fönster som är praktiskt vid vädring och ger ett fint ljusinsläpp.

KLÄDKAMMARE/ARBETSRUM
Praktiskt extrarum med många användningsområden. Perfekt som hemmakontor, sovalkov eller en dröm för den som vill ha en walk-in-closet. Rummet ligger i anslutning till hallen.

WC
Separat WC med handfat, idealiskt för familjens vardagsmorgon eller när man har gäster.

HALL
Välkomnande hall med god plats för avhängning av ytterkläder. Direkt tillgång till både WC och kök ger ett praktiskt flöde i bostaden.

FÖRRÅD
Till bostaden finns två förråd att nyttja i källarplanet, ett matkällarförråd och ett vanligt.

RENOVERINGAR
2019 Hall - nytt klinkergolv, målat väggar och tak. Arbetsrum - målat väggar och tak. Vardagsrum - slipat och behandlat originalparkett, målat väggar och tak. Matrum- slipat och behandlat originalparkett, målatväggar och tak. Kök - ny parkettgolv, nytt kök med utrustning och bänkskiva i grön granit, nya lampbrytare, målat väggar och tak. Inre hall och båda sovrummen: ny parkettgolv och målat väggar och tak.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggen Brf Tre Damer
BYGGÅR:	1956
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	567
ANTAL LOKALER:	45
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-03-15
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	112 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggen Brf Tre Damer. Föreningen innefattar adresserna Eva Bonniers gata 2-10 och 3-39, Kata Dalströms gata 1-19 och 10, Hanna Paulis gata 1-39 och 4-14 samt Elsa Brändströms gata 60, 62, 64-68 och 70. Föreningen har mycket låg belåning om ca 2 174 kr/kvm (bostads- och lokalarea), positivt resultat efter avskrivningar om ca 1,2 mkr samt ca 27 mkr i likvida medel. Total amortering räkenskapsåret 2024-2025 beräknas bli ca 7,6 mkr. Delat ägande accepteras av föreningen med krav på minsta ägarandel om 10 %. Grönskande innergård med berghällar, gräsmatta, buskar, träd, privata odlingskragar, murad grill, flertalet picknickbord, cykelparkering under tak och piskställning. Barn har tillgång till stor lekplats med sandlåda, lekstuga, rutschkana, gungbräda, gungdjur, gungor, cykelställ och parkbänkar. Vid gårdens ingång finns sophus för hushållssopor och matavfall. Medlemmar får använda samtliga 8 tvättstugor på Eva Bonniers gata 2, 10 (grov- och mattvätt), 11-13 och 29-3, Hanna Paulis gata 17 och 31 samt Kata Dalströms gata 7-9 och 10. Övernattningslägenhet är belägen på Eva Bonniers gata 10 (våning 1) och kan hyras till en kostnad om 350 kr/natt. Lägenheten är inredd med kokvrå, toalett och ca fem sängplatser. Mindre hobbyrum med hyvelbänk och två arbetsbord finns på Hanna Paulis gata 31 (källaren). Det finns även några extra förråd att hyra, flertalet barnvagnsrum och 17 cykelförråd (varav ett kombinerad barnvagns- och cykelförråd på Eva Bonniers gata 21). Inga avgiftsändringar finns planerade i nuläget (information från styrelsen 2026-03-11)

RENOVERINGAR:

1996 Stambyte
1996 Elbyte
2005-2006 Fasadrenovering låghusen
2005-2006 Fönsterbyte låghusen
2014-2015 Stamspolning
2014-2015 Byte fjärrvärmecentraler
2015-2016 Installationer, relining avlopp
2015-2016 Huskropp utvändigt, fasad och fönster, tre höghus
2016-2017 Installationer, pumpgrop
2017-2018 Renovering, målning, lokaler
2018-2019 Tvättmaskin, två torkskåp
2018-2019 Takavvattning
2018-2019 Upprustning lekplats
2017-2020 Fasader, fönster två hus
2020 Takarbeten
2020 Ny tvättmaskin och tumlare
2020-2021 Relining
2021 Ventilationsarbeten
2022 Byte kulvert, Eva Bonniers gata
2022 Nya tvättmaskiner
2022 Hissmaskinbyte
2022 Markarbeten och asfaltering
2022 Ventilationsarbeten
2023 Kärlskåp och markarbeten
2023-2024 Underhåll av felaktigt utfört stambyte 1996
2023-2024 Ny tvättmaskin och centrifug
2024-2025 Relining av två huskroppar, Hanna Paulis gata
2024-2025 Byte av lysrör till LED-belysning
Pågående renoveringar: Pågående renovering av taken på låghusen, kommer pågå i etapper några år framöver. (Information från föreningens hemsida 2026-03-11)

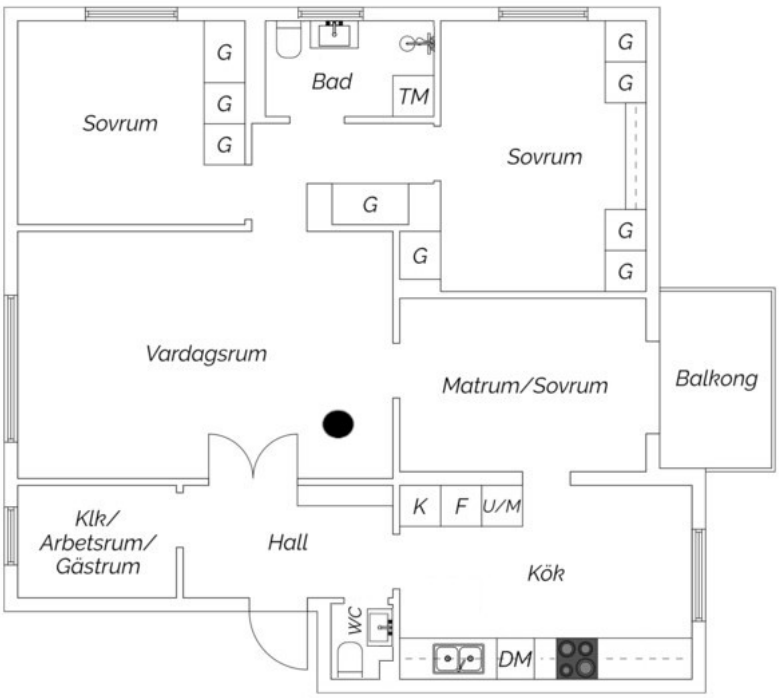
PARKERING:

Föreningen förfogar över 137 parkeringsplatser, 42 garageplatser och 2 mc-platser. En parkeringsplats kan hyras till en kostnad om ca 158 kr/mån, mindre garageplats ca 630 kr/mån och större garageplats ca 788 kr/mån.
Avgiften för parkeringen är idagsläget mycket låg och kommer att höjas. Styresen kan tyvärr inte svara idagsläget hur mycket det blir. (Information från styrelsen 2025-12-07)
Säljare kan inte överlåta sin eventuella plats till köpare. Generellt är väntetiden för parkeringsplats minst 6 år och längre för garageplats. Platserna administreras av föreningen, vid intresse kontakta: parkering@tredamer.se. I övrigt råder boendeparkering på gatorna: www.stockholm.se/parkering

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV via Telenor och bredband via Ownit. Bredband 1000/1000 mbit.

PLANRITNING



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



erikolsson.se/underhand

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