

VÄLKOMMEN TILL KARLBERGSVÄGEN 53

Vad händer nu?

*Intresserad av bostaden? Meddela mig så snart som möjligt, ibland går en försäljning fort!
Undrar du hur köpet finansieras, något om området, undersökningsplikt mm? Tveka inte att kontakta mig så hjälper jag till att besvara dina frågor!*

*Vill du veta vad din nuvarande bostad är värd och ska sälja? Jag erbjuder en kostnadsfri värdering.
Vid ett hembesök berättar jag även om vårt sätt att arbeta och ger tips och råd kring en försäljning.*

Göran Skaghammar Selinder

Reg Fastighetsmäklare, Ledamot Mäklarsamfundet

Tel 08-68 44 22 50

Tel 0152-711 700

Mobil 0707-22 45 88

goran@hogalidsmaklarna.se



FIN SEKELSKIFTESVÅNING MED STORA MÖJLIGHETER I BIRKASTAN

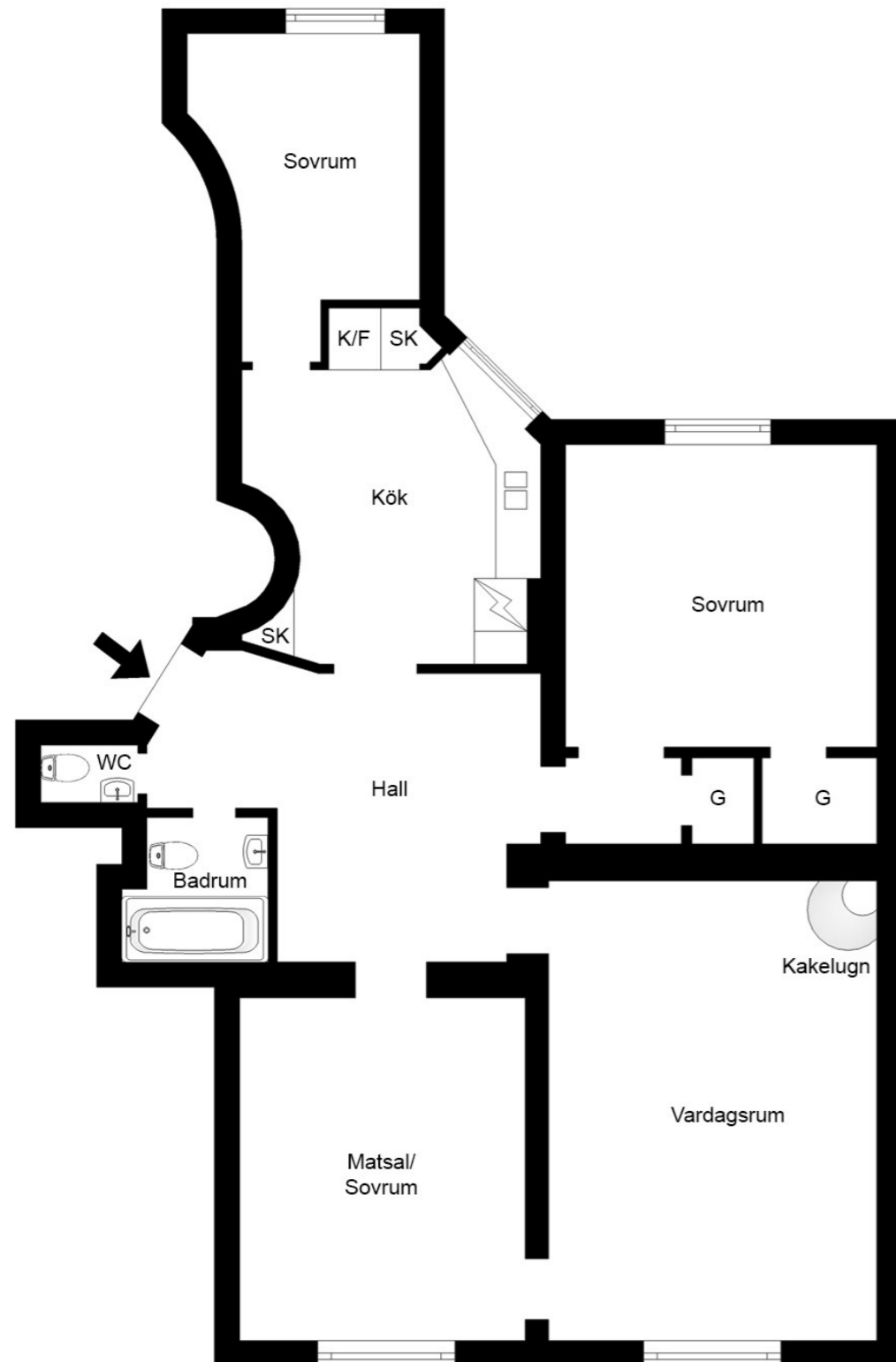


HÖGALIDSMÄKLARNA
STOCKHOLM MÄLARDALEN

Lundagatan 38 117 27 Stockholm Tel 08-68 44 22 50 info@hogalidsmaklarna.se
www.hogalidsmaklarna.se



HÖGALIDSMÄKLARNA
STOCKHOLM MÄLARDALEN



MED RESERVATION FÖR AVVIKELSER

Generell boendekostnadskalkyl

Kostnad vid slutpris 7 250 000 kr och kontantinsats:	15%	20%	25%
Kontantinsats i kronor	1 087 500 kr	1 450 000 kr	1 812 500 kr
Lånebelopp i kronor	6 162 500 kr	5 800 000 kr	5 437 500 kr
Netto räntekostnad vid 4,50% ränta	16 177 kr	15 225 kr	14 273 kr
Driftskostnad	945 kr	945 kr	945 kr
Månadsavgift till förening	4 062 kr	4 062 kr	4 062 kr
Netto boendekostnad per månad	21 184kr	20 232 kr	19 280 kr

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30% skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl kontakta mäklaren.

Stora förändringsplaner i bostaden?

Ändringar i lägenheten som berör väggar, bärande eller ej, samt rör- och eldragningar bör alltid stämmas av med föreningens styrelse för godkännande, tips och goda råd.

Viktig information

UNDERSÖKNINGSPLIKT

Uppgifterna i objektbeskrivningen är huvudsakligen grundade på information från säljaren samt genom ett utdrag ur lägenhetsregistret. Säljarens uppgifter kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning därtill.

Köpare av en bostad har en undersökningsplikt som är särskilt omfattande vid köp av fastigheter och tomträtter. Köparen kan inte kräva avdrag på köpeskillingen eller hävning av köpet för fel som köparen borde ha upptäckt vid en noggrann undersökning. Köpare/spekulanter är medvetna om att bostaden köpes i befintligt skick och har uppmanats att undersöka bostaden ordentligt. Särskilt noga bör kök och badrum undersökas där fuktskador kan tänkas uppstå. Finns symptom på fel är det köparens skyldighet att gå vidare med sin undersökningsplikt och om så krävs anlita sakkunnig för att fullgöra undersökningsplikten.

Vid försäljning av nyproducerade bostäder är det inte möjligt att undersöka bostaden då den i många fall inte har byggts vid kontraktstillfället. Istället bör köparen noga studerat bostadsfakta och teknisk beskrivning etc.

Köpare uppmanas även att kontrollera eventuella framtida byggplaner i området där bostaden är belägen, om detta är av betydelse för denne. Besök i sådant fall Stockholms stads hemsida: www.stockholm.se

ÄKTA OCH OÄKTA FÖRENING

En bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag, s.k. äkta förening, eller ett oäkta bostadsrättsföretag. Oäkta är en förening där mindre än 60% av verksamheten utgör bostäder upplåtna med bostadsrätt till fysiska personer. Vinst vid försäljning beskattas med 22% i äkta förening och med 30% i oäkta. En viktig skillnad är också att uppskov av vinst inte kan tas med in i, eller ut ur, en bostadsaffär i en oäkta förening.

BOENDEKALKYL

Kontakta mäklaren för boendekalkyl och ytterligare information.

DRIFTSKOSTNAD

Driftkostnaden är till stor del individuell och är beroende på levnadsvanor, antal personer i hushållet samt val av leverantörer. Kostnader kan vara angivet enligt schablon och/eller faktiska uppgifter från säljaren. Kontakta mäklaren för ytterligare information.

BOAREA

Uppgift om boarea grundas på av säljaren lämnade uppgifter och är avstämd med föreningen. Boarea kan variera beroende på olika uppmättningsnormer. Att uppgiften stämmer med dagens mätmetod kan inte garanteras. Köparen uppmanas att om det är av stor vikt, kontrollera bostadens boarea före köpet som ett led i sin undersökningsplikt.

BUDGIVNING

För denna bostad tillämpas s.k. öppen budgivning. Det innebär att alla kan få information om vilka bud som inkommit. Säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att säljaren avgör när, hur, till vem samt för vilket pris säljaren säljer. Samtliga som deltagit i budgivningen accepterar att fastighetsmäklaren lämnar ut budgivarens namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommer till den som köper bostaden. I det fall det kommer in bud till mäklaren efter att budgivningen är avslutad, men innan överlåtelseavtal är påskrivna, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om denne vill avfärda eller anta budet.



Badrummet



Handfat i gäst wc

4:A BIRKASTAN

ca 101 kvm

4 062 kr/mån

7 250 000 kr/bud

ANSVARIG FASTIGHETSMÄKLARE

Göran Skaghammar Selinder
070-722 45 88
08-68 44 22 50
0152-711 700

goran@hogalidsmaklarna.se
Var vänlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid
med mäklaren för visning.

KORT FAKTA

ADRESS	Karlbergsvägen 53, 3 tr 113 35 Stockholm	PANTSÄTTNING	Lägenheten är obelånad
STORLEK	ca 101 kvm boarea	DRIFTSKOSTNAD	Hushållsel, hemförsäkring och gas ca 950 kr/mån (el 400 kr, försäkring 300 kr, gas 250 kr)
ANTAL RUM	4 rum och kök	KABEL-TV / BREDBAND	ComHem och Telia Fiber
PRIS	7 250 000 kr/bud	ENERGIPRESTANDA	161 kWh/m ² och år
AVGIFT	4 062 kr/mån inkl VA, värme, basutbud tv	SÄLJARE	Signe Eriksson Dbo
LÄGENHETSNR	4/1101	TILLTRÄDE	Enligt överenskommelse
ANDELSTAL	Finns ej		



Kakelugn i vardagsrum



Fönster i matsal



Karlbergsvägen 53

Fakta om bostadsrättsföreningen och närområdet

Bostadsrättsföreningen Solliden består av 27 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt. Det vackra huset uppfördes 1906 och består av ett gatuhus och ett gårdshus. Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Lokalerna hyrs ut till företag inom skrädderi och kemtvätt, grafisk formgivning samt ett arkitektkontor. Föreningen äger marken, vilket är en fördel då man slipper eventuella höjningar av tomträttsavgälder.

Gemensam tvättstuga finns i källaren, utrustningen består av tre tvättmaskiner, en torktumlare och två torkskåp. Cykelparkering, sittgrupp och grillplats finns på gården. Det finns även plats i källaren för cyklar och barnvagnar. Föreningen förfogar över tre parkeringsplatser, en av dessa är uthyrd och två är gästparkering.

Till lägenheten hör både ett vindsförråd och ett källarförråd.

Kabel-tv och bredband via ComHem och Telia Fiber. Basutbud för tv via ComHem ingår i avgiften.

Föreningen har en stabil ekonomi och låg belåning. Ekonomisk och teknisk förvaltning sköts av styrelsen och föreningens medlemmar. Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Genomförda renoveringar i urval: 2013 målning av tak, 2012 ny värmecentral, nya termostater, nya värmekablar i stuprör, 2011 underhåll av hiss, 2010 målning av trapphus i gårdshuset, 2009 balkongbyggen, 2007 fönsterrenovering. Elstigare är bytta och stammar i husen byts successivt vid badrumsrenoveringar. Vid renovering av badrum måste detta meddelas med styrelsen.

Renoveringar som diskuteras; byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar, vindsbygge, ny hiss i gatuhus, stambyte, gårdsbeläggning, källare och tvättstuga. Finansieras genom vindsförsäljning eller avgiftshöjning.

Överlåtelseavgiften är 2,5% av aktuellt basbelopp och betalas av köparen, ca 1 120 kr. Pantsättningsavgiften är 1% av aktuellt basbelopp och betalas av låntagaren, ca 448 kr/pant. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2017. Delat ägande godkänns med en minsta ägarandel om 10%.

Bostaden köpes i befintligt skick med friskrivningsklausul och som köpare uppmanas ni att undersöka bostaden noga. Uppgift om boarea är kontrollerad och mätbevis finns, i de fall angiven boarea är av väsentlig betydelse för köparen bör även denna kontrolleras. Ändringar i lägenheten som berör väggar, bärande eller ej, samt rör- och eldragningar bör alltid stämmas av med föreningens styrelse för godkännande.

NÄROMRÅDE

Välkommen till Birkastan! Här bor du mitt i charmiga stadskvarter med stort utbud av butiker, restauranger och nöjen runt hörnet. Området runt Rörstrandsgatan är känt för sitt stora utbud av populära restauranger. Här bor du även med närhet till flera parker och grönområden som Vasaparken och Karlbergs slottspark med badmöjligheter och motionsspår. Det är även nära till Hagaparken och Brunnsviken. Flera grundskolor och dagis finns inom bekvämt avstånd och kommunikationsmässigt är läget perfekt; här finns närhet till bussar, flygbuss och tunnelbana vid S:t Eriksplan samt pendeltåg vid Karlbergs station.



Hall med entrén rakt fram, kök till höger, matsal till vänster



Kök



Sovrum med pardörrar och flera garderober

Beskrivning av bostaden

I ett av de finaste kvarteren längs Karlbergsvägen finns nu möjlighet att bli ägare till en charmig 4:a med massor av fina detaljer bevarade. Omfattande renoveringsbehov, javisst, men vilken potential att bli något alldeles enastående! Här finns t ex vackra trägol, pardörrar med speglar, mer än 3 m i takhöjd, kakelugn, stora fönster, bra med förvaringsutrymmen i lägenheten samt i två förråd och bygglov för balkong i söderläge kan troligtvis förnyas. Bra förening och månadsavgift. Läget är perfekt med närhet till parker, kommunikationer, skolor, butiker och restaurangutbudet längs intilliggande Rörstrandsgatan. Lägenheten disponeras som följer;

Redan vid den fina grinden och trädgården mot gatan känns detta boende som något utöver det vanliga. Passera sedan trapphuset för att ta hissen eller trappan upp till lägenheten. Här finns en entré till den rymliga hallen, alternativt återställer man entrén till köket som nu är stängd. Hallen har plats för ytterkläder både intill entrén och i garderob. I anslutning till hallen finns både ett badrum och en gäst-wc, båda med renoveringsbehov.

Till vänster om hallen finns köket och innanför detta ett sovrum med fönster mot den lugna gården. I anslutning till köksfönstret har grannar högre upp i huset byggt balkong. Bygglov för denna lägenhet har gått ut, men det bör vara möjligt att förnya detta för den som vill bygga balkong. Köket har renoveringsbehov.

En alternativ planlösning är att öppna upp mot sovrummet och använda detta rum som matplats. Det är även möjligt att öppna entrédörren mot trapphuset igen.

Intill köket, med ingång från hallen, finns det stora sovrummet. I passagen till sovrummet finns platsbyggda garderob, vilket även finns inne i sovrummet. Vackert golv i fiskbensparkett. Fönster mot gården.

Till höger om entrén finns matsalen med plats för många middagsgäster! Kanske blir detta istället ytterligare ett sovrum för den som så vill? Rummet nås från både hallen och vardagsrummet. Stort och vackert fönster med utsikt mot planteringar, träden och Karlbergsvägen.

I fil med matsalen finns vardagsrummet. Här finns en underbar kakelugn, vacker fiskbensparkett och ett stort fönster mot Karlbergsvägen. Kakelugnens skick är okänt och den bör provtryckas och godkännas av sotare innan användning.



Vardagsrum, matsalen till höger



Sovrum med fönster mot gården



Matsal

