

Hjorthagen - Krångedevägen 5



*Rikligt med ljusinsläpp
Perfekt planerad
Fönster i två väderstreck
Lågt belånad förening
Bredband inkluderat
Kök med diskmaskin
Närhet till natur
Tre minuter till T-bana
Nära till matbutik och service
Cykelavstånd till city
Utsikt mot Värtahamnen
Intill Lill-Jansskogen*

Pris	2 750 000 kr
Månadsavgift	2 847 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2

NK03355

Sida 1 av 6



Boarea	40 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse.
Visning	Onsdag 19/1 kl. 17:30-18:00 • Lämna gärna en intresseanmälan. Söndag 23/1 kl. 14:10-14:50 • Lämna gärna en intresseanmälan.

INTERIÖR

Antal rum	2
Kökstyp	kök
Boarea	40 m ²
Areakälla	föreningens information 1 rok om 40 kvm enligt föreningens information men disponeras idag som 2 rok.
HALL	Välkomnade hall med ljusgrått golv och vita väggar samt plats för avhängning invid entré.
SOVRUM	Ljust och harmoniskt sovrum med parkettgolv och vita väggar. Här ryms säng med sängbord samt att det finns plats för förvaring i rummets garderober.
BADRUM	Ljust halkaklat badrum utrustat med WC, handfat och dusch samt ett badrumsskåp ovan handfat.
VARDAGSRUM	Välplanerat vardagsrum med parkettgolv och ljusa väggar samt härligt ljusinsläpp från rummets två fönster. Här ryms soffgrupp, mediabänk samt övrigt önskat möblemang.
KÖK	Ljust kök med ljusa väggar och laminatgolv. Köket har ljusa köksluckor på över- och underskåp samt vitt kakel ovan diskbänk. Köket är utrustat med ugn, spis, fläkt, kyl, frys samt bänkdiskmaskin.
FÖRRÅD	Säljaren disponerar idag ett större och ett mindre källarförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning Varmt välkomna till denna optimalt planerade tvåa i populära Hjorthagen. Bostaden har ett harmoniskt ljusinsläpp från sex fönster i två olika väderstreck vilket gör detta till en ljus och trivsamt plats att bo på. Planlösningen lämpar sig väl både för singeln och paret då det finns gott om förvaringsmöjligheter samt ett sovrum som rymmer en dubbelsäng. Grönskande oas med idyllisk småstadskänsla men samtidigt ett stenkast från city. Bara att flytta in. Välkomna!

Kontakta ansvarig mäklare för mer information:

Nicklas Kling 072-3882410
Marcus Ljungdahl 072-3882401

Adress Krångedevägen 5, 11543 Stockholm

NK03355

Sida 2 av 6



Lägenhetsnummer förening	74 (1001)
Lägenhetsnummer adressregister	1001
Våning	1 av 3
Balkong/uteplats	Gemensam uteplats

EKONOMI

Månadsavgift	2 847 kr. I månadsavgiften ingår vatten, värme, bredband via fiber (1000/1000) Mbps och kabel-TV (ComHem).
Andel i förening	0,26326 %
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Hjorthagshus (org.nr 702000-8954)
Hemsida	http://hjorthagshus.bostadsraterna.se
Allmänt om föreningen	<p>Brf Hjorthagshus är en äkta bostadsrättsförening och en av Stockholms äldsta. I föreningens finns 351 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 11 hyreslokaler fördelade på åtta huskroppar.</p> <p>Fastigheten byggdes 1935 vilket är samma år som föreningen förvärvade byggnaderna (tomträtt).</p> <p>En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 208 kr (2,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av köpare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 483 kr/pant (1 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2022.</p> <p>Ett flertal grillplatser finns på föreningens mark. Det finns en liten plaskdamm för de små i Motalaparken mellan Motalavägen och Untravägen.</p> <p>Tvättstugor finns på Älvkarleövägen 9 och på Motalavägen 17. I båda tvättstugorna finns också tvättmaskiner som inte är bokningsbara. Föreningen har även flera cykelförråd. Gemensam vädringsbalkong finns i varje port.</p> <p>Besök gärna föreningens hemsida för mer information: http://hjorthagshus.bostadsraterna.se/</p> <p>Vid årsskiftet planerar föreningen att höja månadsavgiften med 3% (kontrollerat 2021-11-08).</p>



Parkering	I området råder boendeparkering.
Tv & bredband	Föreningen är ansluten till kabel-TV via Comhem och bredband (fiber) via Ownit.
Renoveringar	Genomförda renoveringar: 1989 Byttes el-stigarna 1992-1994 Byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum 1997 Renoverades fasader, balkonger och fönster 1998 Renoverades taken 1998-1999 Renoverades trapphusen 2001-2002 Installerades nya maskiner, torkskåp och torktumlare i tvättstugorna 2004 Utfördes bullerdämpande åtgärder i tvättstugorna, b la fundament till tvättmaskinerna 2006 Stamspolning 2010 Fönsterrenovering 2014 Fiberoptik installerades i fastigheterna 2015/16 Relining av stammarna 2017 OVK-besiktning 2020-2021 Fönsterrenovering Inga större renoveringar planerade (kontrollerat 2021-11-08).
Ekonomi	Vid årsskiftet planerar föreningen att höja månadsavgiften med 3% (kontrollerat 2021-11-08).
Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår vatten, värme, bredband via fiber (1000/1000) Mbps och kabel-TV (ComHem). Månadsavgiften aviseras alltid kvartalsvis för månaderna januari-mars, april-juni, juli-september samt oktober-december.
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja, minsta andelsprocent 10%
Äger föreningen marken?	Nej. Omförhandling av tomträttsavgäld år 2025.
Övrigt	Tomträtten omförhandlas 2025. Lägenheterna är kopplade till gasnätet. Då lägenheterna har 1-fas och är säkrad till 16Amp är det ej tillåtet att byta ut gasspis till elspis. Dock kan elugn användas. Om du som mäklare ser att en elspis är installerad ber vi dig kontakta styrelsen via email Adresserna för föreningen är Untravägen 1-29, Motalavägen 1-29, Krångedevägen 1-29 samt Älvkarleövägen 1-27 Renoveringar och förändringar av exteriör och gemensamma ytor ska utföras i ursprunglig stil och i enlighet med Stadsmuseets rekommendationer.

BYGGNAD

NK03355

Sida 4 av 6



Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1935
Fönster	2-glas
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hiss	Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2021-03-02
Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	174 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	241	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	166	Underhåll
Övrigt	225		
			Summa
			månadskostnad
			632

Kommentar I angiven driftskostnad enligt säljarens information ingår hushållsel om 2900 kr/år, försäkring om 2000 kr/år samt gas om 2704 kr/år.

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

NUVARANDE ÄGARE

Carl Junesand

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Nicklas Kling
Fastighetsmäklare
072-388 24 10

nicklas.kling@aliciaedelman.se



Extra kontaktperson

Marcus Ljungdahl
Fastighetsmäklare
072-388 24 01

marcus.ljungdahl@aliciaedelman.se

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSMÄKLERI

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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari 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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari 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. Avvikelse kan förekomma.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads-kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En bostadsrättsförening 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 bostadsrättsförening 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

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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari. 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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari 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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari gäller att säljaren har fri provningsrätt. 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.

VIKTIG INFORMATION

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.

ANSVAR VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Utgångspunkten är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller normalt att bostadsrätten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen om annat inte avtalas. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen. Även motsvarande regler i jordabalken kan bli tillämpliga.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Informationen i objektsbeskrivningen är grundad på uppgifter från säljaren och den aktuella föreningen. Uppgifterna från säljaren kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En bostadsrätt köps i befintligt skick om annat inte avtalas mellan köparen och säljaren. En köpare har en undersökningsplikt. Säljare och mäklare uppmanar köparen att före köpet undersöker bostadsrätten noga eftersom en köpare inte kan få ersättning av säljaren i efterhand för sådana fel och brister som en köpare borde ha märkt vid undersökningen. Som privatperson kan det vara svårt att göra besiktningen, då kan en besiktningsman anlitas till hjälp. Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar eller upprustningar, höja avgifter m.m. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning. En köpare bör även före köpet besöka och titta på föreningens gemensamma utrymmen som källare, vind och tvättstuga. Mäklaren utför ingen besiktning av bostadsrätten och har ingen skyldighet att undersöka närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. En köpare bör gå igenom bostaden före köpet och testa att saker och ting fungerar som de ska. Särskild uppmärksamhet bör ägnas i fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara extra vaksam på eventuella tecken på läckage under diskbänk och i badrum eller annat våtrum bör golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp kontrolleras. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste köparen gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullfölja sin undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till vitvarornas ålder och beräknade "livslängd".

SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Säljaren har inte någon generell upplysningsskyldighet som motsvarar köparens undersökningsplikt i egentlig mening. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som denne har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Fel och brister som säljaren har informerat om är inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

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. Otryggheten 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 via Hittahem 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. Vår framgång bygger på ditt förtroende! Jämför oss gärna.