

widerlöv

Danvikstull

Södermalm - Danviksklippan

Hästholmsvägen 10, 5tr



Funkis-tvåa med balkong & tillgång till takterrass



Johan Wahlberg

Reg. fastighetsmäklare

☎ 0735-11 74 92

✉ johan.wahlberg@widerlov.se

📍 Ektorpsvägen 4

Ljus funkislägenhet med fritt läge och utgång till sydostvänd balkong med viss sjölimt. Här bor man med närhet till stadens puls.

- Ytsmart planlösning.
- Tillgång till takterrass.
- Stambytt fastighet 2004.
- Balkong med morgon- och förmiddagssol.
- Högt ogenerat läge med utsikt mot grönska.
- Stabil förening med belåningsgrad om 1.428 kr/kvm.

Lägenheten vänder upp mot norr och öster och genomsyras av ljus och rymd. Inredningen är rikt på originaldetaljer såsom fiskbensparkett golv, fönsterbrädor och hallgolv i Kolmårdsarmor samt platsbyggda snickerier.

BRF Klippan 10 är en stabil förening med god ekonomi och belåning om 1.428 kr/kvm. Föreningens medlemmar har nyttjanderätt till en härlig takterrass med gasolgrill samt en mysig trädgård med sittgrupper.

I huset finns även en gemensamhetslokal med hobbydel och pingisbord, gästlägenhet, tvättstuga, cykelrum samt förråd för uthyrning till medlemmar. Besök gärna föreningens hemsida: <https://www.brffklippan10.se/>

Som boende på Danviksklippan erbjuds närhet till såväl city som Nacka och Sjöstan med vackra promenadstråk längs vattnet utmed Hammarby Sjöstad och närbelägna Saltsjöqvarn. Inom bekvämt promenadavstånd nås Södermalms härliga utbud av restauranger och caféer.

Här bor man ett stenkast från kajen och båtlivet med närhet till ett trivsamt utbud av det mesta. Färjor trafikerar sträckan Hammarby Sjöstad Södermalm respektive Nybroplan med täta avgångar i rusningstrafik. Alternativt rutt intill Nybroplan via Saltsjöqvarn.

Bussar tar dig till Slussen på några minuter. Busshållplatsen rakt utanför porten trafikerar av alla buss 55 medan alla Nacka/Värmdö-bussar trafikerar Henriksdal station. För dig med bil når du Södra länken på bara några minuter.



Bostadsrätt

3 950 000 kr
Utgångspris


2 rum och kök





Bostadsfakta




 **Boarea:** 56 m²

 **Avgift:** 3 085 kr/mån

 **Våning:** 5 av 8

 **Byggnadsår:** 1945

 **Hiss:** finns

Bostadsrättslägenhet, LGH NR 33 i Brf Klippan 10

Hästholmsvägen 10, 5tr, 116 44 Stockholm.
Belägen i Stockholm kommun.
Skattesats 30.42

STORLEK OCH LÄGE

2 rum och kök. Boarea ca 56 m². Areauppgift enligt mäklarbild Våningsplan 5 av 8. Hiss finns

EKONOMI

Pris 3 950 000 kr. Avgift 3 085 kr/mån.
Månadsavgiften inkluderar värme, varm- & kallvatten samt kabel-TV (basutbud).

Andel i föreningen är 2.57951%, och andel av årsavgiften är 2.57951%. Bostadsrättens indirekta nettoskuldssättning är 0 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskuldssättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens räntebärande skulder

med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas med andelstalet för årsavgiften multiplicerat med föreningens totala nettoskuldssättning. Underlagen för beräkningen kommer från föreningens årsredovisning för 2023. Bostadsrätten är pantsatt, kontrollerad 17.09.2024. Årsredovisning för 2023 redovisar en belåningsgrad om 1.428 kr/kvm boyta samt en soliditet om 83 %. Per 2023-12-31 hade föreningen lån på 3,1 Mkr samt en kassa på dryga 1,1 Mkr. Månadsavgifterna höjdes med 7,0 % per 2024-02-01. Det finns inte planer på ytterligare höjningar (uppgift kontrollerad 2024-07-28).

Driftskostnaden är ca 450 kr/mån och fördelas enligt följande: försäkring 200 kr, hushållsström 250 kr. Driftskostnader varierar utifrån antal personer i hushållet samt avtal.

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1 433 kr av Köpare, och en pantsättningsavgift om 573 kr. Om bostadsrätten är pantsatt innebär det att säljaren tagit lån med lägenheten som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet, övertages eller byter säkerhet i samband med tillträdet. För årsredovisning och stadgar se bostadsbeskrivning på www.widerlov.se.

Balkong med östläge och möjlighet till sol fram till lunch och sjöglimt i norr. Tillgång till gemensam takterrass samt trädgård med sittgrupper.



Interiör



Entré/hall: Rymlig hall klädd med kolmårdsmarmor. Bra förvaring i garderober och klädkammare.

Vardagsrum: Ljust vardagsrum med rikt ljusinsläpp och utgång till balkong. Öppna ytor med plats för såväl soffgrupp som läs- och skrivhörna. Vitmålade väggar samt fiskbensmönstrad ekparkett.

Balkong: Balkong med sydvästläge och utsikt mot Söderort, Globen och delar av Södermalm.

Kök: Välplanerat funkis-kök fronter i vilsam färgskala i fin kontrast med bänkskivorna i granit. Här erbjuds bra arbetsytor och förvaring i skåp och lådor. Maskinell utrustning med spis, diskmaskin och kyl/frys.

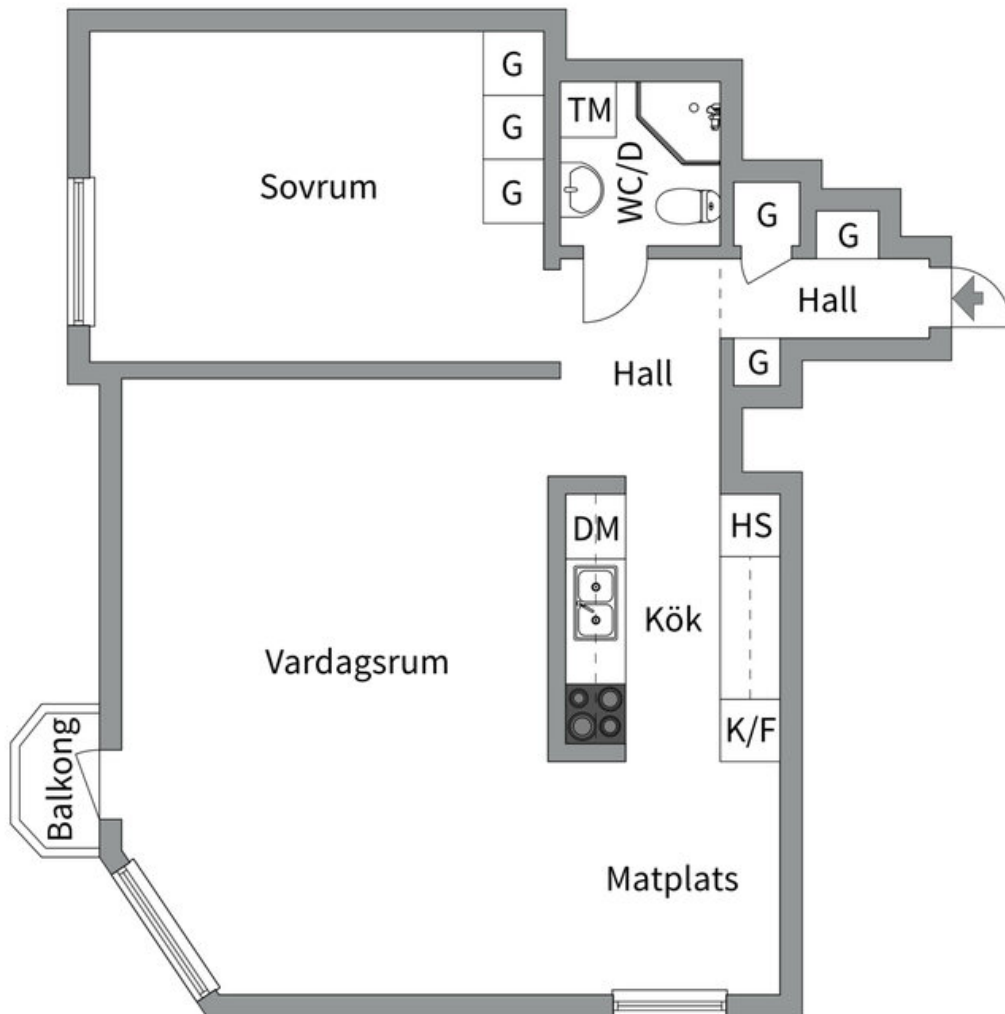
Matplats: Matplats intill fönster med fin utblick över grannskapet. Möjlighet till ytterligare matplats i vardagsrummet.

Sovrum: Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och sängbord samt övrigt möblemang. Gott om förvaring i garderobsvägg. Fint ljusinsläpp från stort fönsterparti. Vitmålade väggar och trägolv.

Inre hall: Den Inre hallen sammanlänkar lägenhetens alla rum. Vitmålade väggar samt fiskbensmönstrat parkettgolv.

Badrum: Helkaklat badrum med vitkalkade väggar och schackrutigt klinkergolv. Här samsas dusch bakom glasvägg, toalett, handfat samt spegelskåp. Förberett för tvättmaskin.

Planlösning



Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalendig.

FÖRENING

BRF Brf Klippan 10 (äkta). Antal lägenheter: 45

Brf Klippan 10 är en äkta förening som bildades år 1985, samma år förvärvades fastigheten Hovingsberg 2 med adress Hästholmsvägen 10.

Föreningens hus ritades 1945 av de välrenommerade arkitekterna Backström & Reinius. Punkthus var vanligt förekommande valdes för att förstärka höjdskillnaderna i ett kuperat landskap. Hushållens resurser var fortsatt små och tvårummaren var den vanligaste familjebostaden.

Föreningen omfattar 45 lägenheter vilka alla är upplåtna med bostadsrätt. Fördelning: 1or: 13 st; 2or: 30 st; 3or: 2 st. Den totala bostadsytan uppgår till 2171 kvm. Marken innehas med äganderätt. Huset föreningen äger och förvaltar är ett av nio punkthus på Danviksklippan.

Se föreningens hemsida:
<https://www.brflippan10.se>

BYGGNAD, RENOVERINGAR OCH UNDERHÅLL

Byggnadsår: 1945
Kommande underhåll:
2024 - Ventilationsarbeten
På längre sikt planeras byte av el-stigar.

Utförda renoveringar (i urval):
1999 - Hissrenovering.
2004 - Stambyte
2007 - Renovering tvättstuga.
2009 - Renovering av gård.
2013 - Byte fönster och balkongdörrar.
2016 - Ny fläkt samt injustering av ventilation.
Stamspolning avlopp.
2017 - Takbyte. Renovering balkongplattor & räcken.
2019 - Renovering trapphus. Nylagd gräsmatta.
2021 - Rengöring av värmesystem 2021.
Stamspolning.
2022 - Service av fönster. Flytt av sophantering till sopkärlsskåp.
2023 - Etablering av gästrum 2023

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades år 2023 och som sträcker sig till år 2044.

ÖVRIGA UTRYMMEN

Takterrass med milsvidd utsikt, utrustad med sittgrupper samt gasolgrill.

Gemensamhetslokal med bl.a. hobbydel och pingisbord. I lokalen finns också stolar, bord och ett mindre kylskåp. Vidare finns ett gästrum som medlemmar kan hyra billigt. I huset finns även tvättstuga och ett cykelrum.

Trädgårdsgruppen sköter fastighetens trädgård runt huset. På sommaren ställs det fram sittgrupper till de boendes förfogande. Här växer fruktträd, bärbuskar och örter som är till alla boendes förfogande.

BILPLATS

Föreningen disponerar ett garage med 10 st garageplatser för bil (876 kr/mån) samt 3 st MC-platser (294 kr/mån). Utmed Hästhovsvägen finns avgiftsbelagda parkeringsplatser. Kö kan förekomma.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Digital-TV via Tele2 (grundutbud ingår i avgiften). Bredband via Tele2 (hushåll tecknar eget avtal).

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Takterrass med milsvidd utsikt, inredd med sittgrupper och gasolgrill. Huset ramas in av en uppvuxen trädgård som sköts av föreningens trädgårdsgrupp. Här finns fruktträd, bärbuskar och örter.















intressebanken



I Intressebanken har vi samlat alla våra bostäder vi har till salu, även bostäder som ännu inte utannonseras på den öppna marknaden, så kallade Förhandstips.

I Intressebanken kan du skapa bevakning av bostäder som matchar dina specifika önskemål och få mail om dessa så fort vi har lagt in bostaden i vårt system.

Registrera dig på vår hemsida www.widerlov.se



Bostadsvärdering

Ska vi ses hemma hos dig?

Nya tider skapar nya möjligheter. Du kanske går i försäljningstankar, eller så funderar du på vad din bostad är värd. Oavsett om du har planer på att sälja din bostad eller bara är nyfiken på värdet kan du ta hjälp av våra mäklare. Vi värderar ditt hus, sommarstuga, lägenhet eller fastighet. Antingen hemma hos dig eller digitalt. Skanna qr-koden och fyll i formuläret så kontaktar vi dig för ett förutsättningslöst möte.



Fri värdering

widerlove

Vårt samhällstänk utgår från tre perspektiv

Utgångspunkten för vårt företagande, och vårt CSR-engagemang, är att vi ska bedriva vår verksamhet så att den bidrar till en bättre värld. Vårt CSR-arbete har sin utgångspunkt i tre olika perspektiv: "people, planet, profit". Det ska vara bra för människor även utanför vår organisation, bra för vår värld och vara lönsamt.

Vad händer sen?

När du står inför valet att köpa ny bostad så är oftast frågor och funderingar många. Vi på Widerlov tycker att det ska vara enkelt.

Mäklaren kontaktar dig

Meddela gärna om du är intresserad av bostaden redan på visningen och lämna ditt namn och dina kontaktuppgifter till mäklaren. Du kan även skicka ett mejl eller sms till mäklaren. Mäklaren kommer kontakta alla som lämnat sina uppgifter.

Har du frågor?

Läs igenom bostadsbeskrivningen i lugn och ro. Ta upp eventuella frågor med mäklaren när denne kontaktar dig.

Undersökningsplikt och betydelsen av att bostaden säljs i befintligt skick

Som köpare av en bostad har du en s.k. undersökningsplikt. Det innebär att du skall undersöka bostaden noggrant före köpet. Du kan inte i efterhand ställa krav på säljaren för fel och brister som du borde ha upptäckt vid en noggrann genomgång. Säljaren ansvarar inte för fel och brister som köparen borde ha räknat med eller förväntat sig, med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning.

När bostäder säljs i befintligt skick krävs dessutom att ett påstått fel i efterhand måste innebära att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen mot bakgrund av omständigheterna ovan hade fog att förvänta sig. Detta 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 säljs i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren 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 säljaren känner till eller misstänker. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar.

Uppgiften om bostadsyta kan variera beroende på uppmättningsmetod, när uppmätningen gjordes mm. Om exakt bostadsyta är viktig för dig som köpare så uppmanar vi dig att göra en egen uppmätning.

Finansiering

Det är viktigt att du har finansieringen ordnad innan du lägger ett bud på bostaden. Du behöver ett lånelöfte från en bank på det belopp du vill låna. Vi har som målsättning att hjälpa dig

att få så bra finansieringsalternativ som möjligt och som en del av vår service kan du därför komma att bli uppringd av en lånehandläggare hos någon av våra samarbetspartner.

Värdering av bostad

Äger du en bostad som ska säljas i samband med köpet? Då är det viktigt att veta vad bostaden har för marknadsvärde. Dels brukar banken vilja ha en värdeuppgift när du ansöker om lånelöfte, dels blir det enklare för dig att ta beslut om hur mycket du vill och kan erbjuda i en eventuell budgivning. Vi kommer gärna hem till dig och gör en kostnadsfri muntlig värdering. Prata med din mäklare så kan ni komma överens om en tid som passar.

Om det blir budgivning

Om två eller flera spekulanter är intresserade av att köpa bostaden avgörs köpet vanligtvis med en budgivning, som du kan följa på www.widerlov.se. När budgivningen är klar beslutar säljaren när och till vem han/hon vill sälja. Det är inte alltid så att säljaren väljer den som har det högsta budet, utan kan ta hänsyn till andra faktorer som t ex tillträdesdatum. Lagen kräver ett skriftligt avtal för att köpet ska vara gällande, dvs köpet är inte bindande förrän både köpare och säljare har skrivit under ett köpeavtal. Om ett nytt bud kommer in efter en muntlig överenskommelse om köp, men innan avtalet skrivits under, måste mäklaren framföra det nya budet till säljaren. Säljaren tar ställning till om hon/han vill ta emot det eller inte. I samband med tillträdet delar vi ut en lista över samtliga bud och budgivare till köpare och säljare.

Handpenning

Efter kontraktsskrivningen ska köparen erlagga en handpenning. Handpenningens storlek är vanligtvis 10 % av köpeskillingen och betalas in inom en vecka från kontraktsdagen, om inte annat avtalats. Handpenningen betalas ut till säljaren så snart alla villkor i kontraktet är uppfyllda.

Om mäklaruppdraget

Mäklaren ska tillvarata både köparens och säljarens intressen. Det är dock säljaren som anlitar mäklaren för att hantera förmedlingen av bostaden, och det är också säljaren som betalar arvodet till mäklaren. Du som köpare behöver inte betala något för mäklarens arbete.

Dataskyddspolicy

Om du som spekulant vill bli kontaktad av mäklaren kommer vi att behandla ditt namn och dina kontaktuppgifter i våra system. Läs hela vår dataskyddspolicy här: widerlov.se/dataskydd

Information om s.k. sidoverksamhet

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklare som i anslutning till sin förmedlingsverksamhet ägnar sig åt annan verksamhet, s.k. sidoverksamhet, redovisa detta skriftligen till säljare och köpare. Av informationen ska framgå vad verksamheten avser och i de fall det är fråga om förmedling av en tjänst som annan utför, vem som är uppdragsgivare eller samarbetspartner. Av informationen ska även framgå vilken ersättning som utgår, eller kan komma att utgå, och om ersättning lämnas till mäklaren direkt eller indirekt. Med hänvisning till detta lämnas härmed följande information om sidoverksamhet.

Uppdragsgivare	Verksamhet	Ersättning	Direkt/Indirekt	Fast ersättning
Hemnet	Provisionsersättning	20-40 % av Hemnets tilläggsprodukter	Indirekt	
Hemnet AB	Annonsadministration	600 kr per betald bostadsannons	Indirekt	
Rebel Elhandel AB	El	Administrativ ers.	Indirekt	Kan komma att utgå
Söderberg & Partners Bolån AB	Bolån	280 kr per förmedlat bolån	Indirekt	Kan komma att utgå
Söderberg & Partners Insurance Consulting AB	Boendeförsäkring	112 kr	Indirekt	Kan komma att utgå



www.widerlov.se