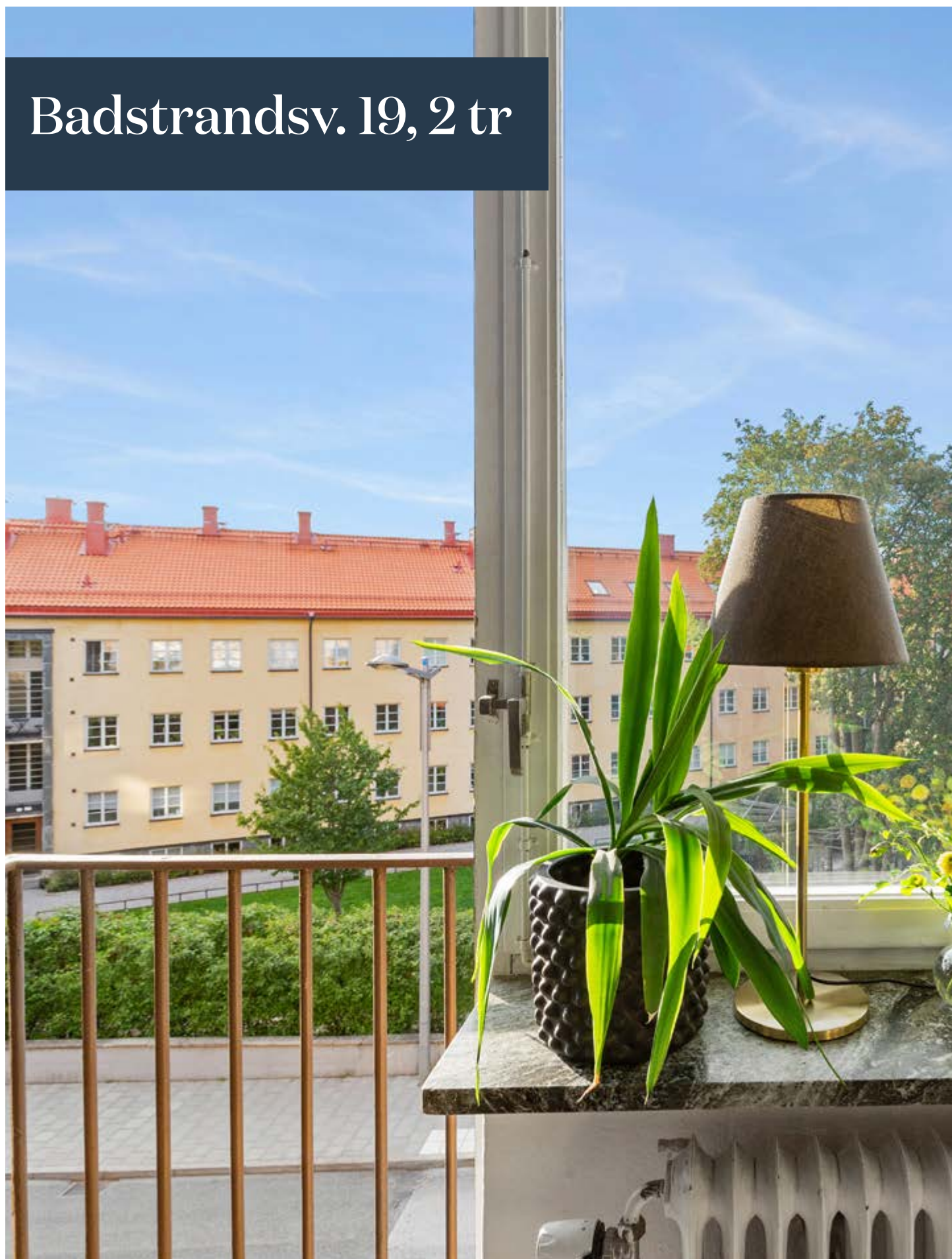


Badstrandsv. 19, 2 tr





# Renoverad 1,5:a

Med centralt läge på vackra Stora Essingen ligger denna pärla. Lägenheten är genomgående renoverad och är i mycket gott skick. Många vackra tidstypiska detaljer finns bevarade.

## Fakta

|             |  |
|-------------|--|
| ADRESS      | <b>Badstrandsvägen 19, 2 tr, Stockholm</b> |
| VÅNINGSPLAN | <b>2 av 3, hiss finns ej</b>               |
| ANTAL RUM   | <b>1.5 rum + kök</b>                       |

|                 |  |
|-----------------|--|
| BOAREA + BIAREA | <b>40 kvm (area enl. faktisk uppmätning)</b> |
| MÅNADSAVGIFT    | <b>2 959 kr*</b>                             |
| UTGÅNGSPRIS     | <b>2 950 000 kr</b>                          |

\*inkl. värme och VA



Ansvarig mäklare \_\_\_\_\_



**Kajsa Allermalm**

Reg. Fastighetsmäklare Franchisetagare  
**Mob:** 0735-42 99 90  
**Mail:** kajsa.allermalm@husmanhagberg.se





# Bostaden

Badstrandsvägen 19, 2 tr

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| KOMMUN             | Stockholm                  |
| OMRÅDE             | Kungsholmen Stora Essingen |
| NAMN BRF           | Brf Mangeln Nr 14          |
| LÄGENHETSNUMMER    | 3:13 / 1101                |
| ANDEL I FÖRENING   | 4.5%                       |
| ANDEL AV ÅRSavgIFT | 4.5%                       |
| PANTSÄTTNING       | Bostaden är pantsatt.      |

**ALLMÄNT OM LÄGENHETEN**  
Till lägenheten hör två källarförråd.





## Interiör

---

Med centralt läge på vackra Stora Essingen ligger denna pärla. Lägenheten är genomgående renoverad och är i mycket gott skick. Många vackra tidstypiska detaljer finns bevarade. Planlösningen är väldisponerad och varje kvadratmeter nyttjas till fullo. Köket är perfekt planerat samt fullutrustat, badrummet är stambytt under 2017, vardagsrummet är rymligt med gott om plats för soffgrupp och sovrummet rymmer en dubbelsäng samt förvaring. De många fönstren samt den franska balkongen ger bostaden ett härligt ljusinsläpp. Avståndet till närmaste hus är långt och utsikten är därmed fri med en fin vy över lummig grönska, takåsar och himmel. Utanför porten finns busshållplats med bussar som snabbt tar dig in till City. Inom kort gångavstånd finns restauranger, caféer och matbutik samt även mysiga promenadstråk och badplats.

### HALL

Redan i hallen märks lägenhetens härliga ljusinsläpp av och även de höga läget i huset. Här finns gott om utrymme att hänga av sig ytterkläder och tre inbyggda garderober med överskåp som erbjuder generöst med förvaring.

### KÖK

Stilrent kök som en fint renoverat med grå släta skåpluckor och en mörk bänkskiva. Ett stort fönster vid arbetsbänken ger ett härligt ljusinsläpp och en vacker vy över lummig grönska när du lagar mat. Köket är fullutrustat med spishäll, inbyggd ugn, köksfläkt, integrerad diskmaskin och en integrerad kyl/frys. I direkt anslutning till köket, invid ett annat stort fönster, finns plats för ett stort matbord.

### VARDAGSRUM

Rymligt vardagsrum med gott om plats för soffgrupp, soffbord och tv, även plats för förvaring för den som önskar. Även detta rum har ett stort fönster som ger ett härligt ljusinsläpp och en vacker vy. Rummet har också en fransk balkong som gör det lätt att öppna upp och njuta av den vackra omgivningen.

### SOVRUM

Mysigt sovrum med plats för en 160-säng och sängbord. En garderobsvägg med tre garderober erbjuder generöst med förvaring.

### BADRUM

Fräscht badrum med ett grått klinkergolv och vita helkaklade väggar. Dusch med vikbara duschväggar, handfat med kommod, handdukstork och ett spegelskåp som rymmer ytterligare förvaring. Badrummet har golvvärme och plats finns för tvättmaskin.



# Föreningsfakta

## Brf Mangeln Nr 14

|                            |   |
|----------------------------|---|
| ORGANISATIONSFORM/TYP      | Bostadsrätt                               |
| ANTAL LÄGENHETER           | 18st                                      |
| ÄKTA/OÄKTA FÖRENING        | Äkta                                      |
| JURIDISK PERSON ACCEPTERAS | Nej                                       |
| DELAT ÄGANDE ACCEPTERAS    | Ja, accepterar delat ägande med släkting. |
| MARKEN ÄGS AV FÖRENINGEN   | ja  |

### OM FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen Brf Mangeln nr 14 äger fastigheten Mangeln 14 som byggdes år 1946. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Conzignus AB, hem och fastighet. Föreningen har totalt 18 lägenheter. I föreningens fastighet finns tvättstuga, cykelförråd samt en väldigt trevlig gård där det finns grillmöjligheter.

### RENOVERINGAR

2006 - Bergvärmeinstallation  
2006 - Ommålning av fönster  
2007-2008 - Relining av avloppsstammar  
2008 - Ommålning av tak. (Lades om på 1990-talet)  
2013 - Ny tvättmaskin, tumlare och mangel.  
2014 - Värmesystemet har renoverats, med genomgång av bergvärmepump, installation av nya termostater för element.  
2014 - Installation av ventilation i pannrummet  
2014 - Lagning av trasigt regnvattenrör på husets baksida.  
2014 - Fasaden har blivit punktrenoverad  
2014 - Nya vattenrör i källaren  
2016-2017 - Stambyte  
2017 - Ommålning tvättstuga  
2017 - Trapphusrenovering i samband med stambyte  
2019 - Akut reparation av utvändiga avlopps- och dagvattenledningar  
2021 - Nytt torkskåp  
2022 - Punktrenovering fasad.  
2023 - Akut reparation av värmepump.

### Planerat underhåll:

2023 - Renovering värmesystem  
2027 - Tak och fasad

### TV OCH INTERNET

Huset är kopplat till ComHem. Man tecknar individuella avtal för tv, telefoni och bredband.

Grundutbud från ComHem finns för varje lägenhet.

### ÖVRIGT

Föreningen är liten, och därför har det beslutats att medlemmarna själva utför trädgårdsskötsel som att rensa och klippa gräsmattor framför och bakom huset. Redskap finns i tvättstugan och cykelförrådet.

## Byggnaden

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| BYGGNADSTYP       | Flerbostadshus                       |
| BYGGNADSÅR        | 1946                                 |
| ENERGIDEKLARATION | Utförd: 2019-05-24<br>Energiklass: D |

### ÖVRIGA BYGGNADER

På husets baksida finns en mysig gård, med träterrass, en pergola, grill och gasolvärmare, som kan nyttjas av föreningens medlemmar.

Gemensam tvättstuga finns i huset och är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en mangel.







# Välkommen till Kungsholmen

## ALLMÄNT OM OMRÅDET

"Skärgårdsidyll med atmosfär" brukar öborna sammanfatta sin vackra ö. Stora Essingen har ca 4 200 invånare. Till skillnad från Lilla Essingen finns här inte bara lägenheter utan också villor och radhus. Ön erbjuder verkligen ett unikt boende med charmig småstadskänsla, mysiga promenadstråk, badplatser och klippor. Trafiken är begränsad och sommartid förvandlas ön till en lummig idyll. Stockholms City ligger på bekvämt avstånd - oavsett om du åker bil eller kommunalt.

## KOMMUNIKATION

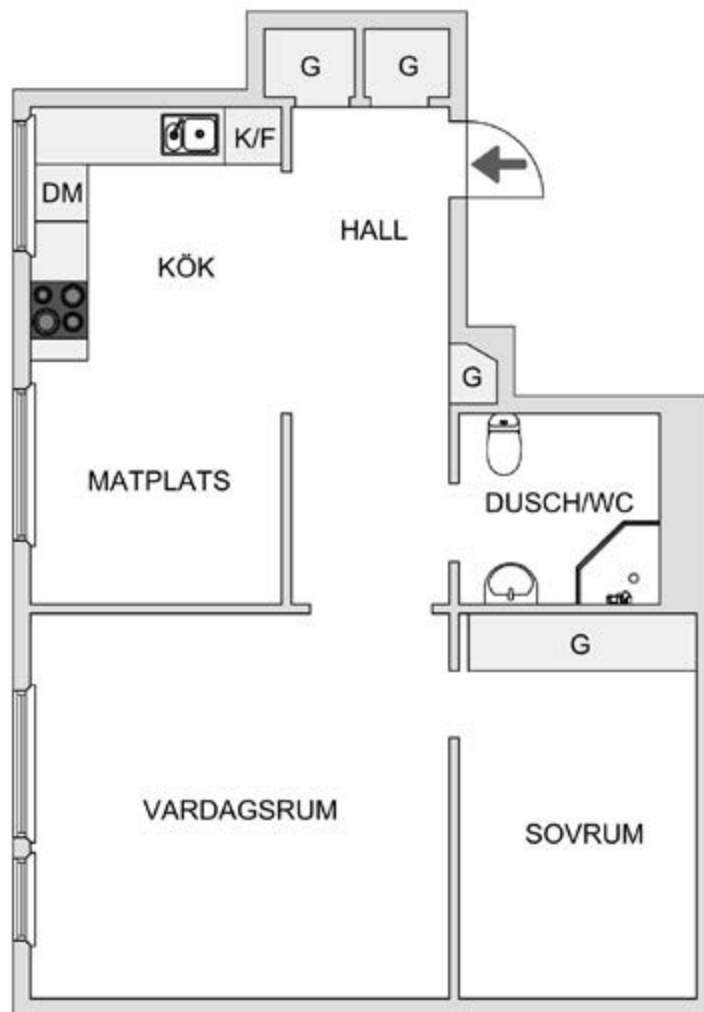
Till Stora Essingen tar man sig enkelt med buss. Busslinje 1 går mellan Stora Essingen och Frihamnen via bland annat Fridhemsplan, Hötorget och Stureplan. Busslinje 49 går mellan Stora Essingen och Fridhemsplan via Fredhäll, Kristineberg och Stadshagen. Nattbuss finns även det, linje 91. Tvärbanan, som går mellan Sickla udde och Alvik, stannar även den på Stora Essingen. Sommartid går det att åka båt med M/S Prins Carl Philip mot Drottningholm och Stadshuset.

## NÄRSERVICE

På Essingetorget finns bl a caféer (såsom Karin på ön), restauranger, kemtvätt, mataffär och blomsteraffär m.m.



# Planritning



# Viktig information till köpare

Nedan redogörs i stora drag för hur försäljningen kommer att gå vidare efter genomförda visningar samt hur säljaren avser att genomföra sin försäljning.

## FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL

Enligt den konsumentskyddande lagstiftningen fastighetsmäklarlagen (2011:666) är fastighetsmäklarens uppgift att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Förmedlingsarbetet ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed. Alla fastighetsmäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen (FMI).

## OBJEKTSBESKRIVNING

Enligt fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en skriftlig beskrivning av bostaden som enligt lag ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Fastighetsmäklaren inhämtar uppgifter dels från säljaren, dels från offentliga register. En objektbeskrivning innehåller också viss allmän information. Säljaren får alltid ta del av objektbeskrivningen och godkänna denna innan en försäljning påbörjas. Det är viktigt att påpeka att det är säljaren som i första hand är ansvarig för de uppgifter som finns med i objektbeskrivningen då de anses vara en del av överlåtelseavtalet. Fastighetsmäklaren kontrollerar bara säljarens uppgifter om det finns fog för att misstänka att dessa är felaktiga.

## SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt hon eller han känner till. Utgångsläget är att säljaren inte kan göras ansvarig för fel eller brister som köparen borde ha kunnat upptäcka vid en noggrann undersökning. Säljaren har i vissa situationer ändå ett ansvar att informera om fel och brister hon eller han känner till och borde förstå är av betydelse. Säljaren kan inte underlåta sig att upplysa om fel, brister eller avvikelser som är av väsentlig betydelse, d v s något som köparen borde kunna räkna med att ha blivit informerad om och som kan antas ha påverkat köpet.

Läs mer på [husmanhagberg.se/undersokningsplikt/bostadsratt](http://husmanhagberg.se/undersokningsplikt/bostadsratt)

## KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

En bostadsrätt betraktas enligt lag som lös egendom. Ett köp av en bostadsrätt regleras därför av Köplagen (1990:938). Köplagens regler passar dock inte så bra för prövning av fel i bostadsrätt, därför tillämpas oftast motsvarande regler i Jordabalken, 4 kap.

Utgångsläget är att bostadsrätten köps i det skick den befinner sig i på kontraktssdagen. Det betyder att köparen inte i efterhand kan åberopa fel eller brister hon eller han antas ha känt till vid köpet eller vad som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning. Inte heller för fel och brister som ska kunna misstänkas med tanke på förutsättningarna som finns med anledning av bostadsrättens ålder och skick. Det innebär att köparen efter köpet inte kan klaga på att t ex en äldre frys inte fungerar.

Undersökningsplikten är långtgående och det är mycket viktigt att köparen noggrant undersöker bostadsrätten före köp. Ta gärna hjälp av en sakkunnig person. Upp till två år efter köpet ansvarar säljaren för fel som fanns vid köpet tillfället och som inte gått att upptäcka vid en noggrann undersökning och/eller som köparen inte borde räknat med, med tanke på bostadsrättens skick och ålder. Läs mer på [husmanhagberg.se/undersokningsplikt/bostadsratt](http://husmanhagberg.se/undersokningsplikt/bostadsratt)

## FÖRENINGENS EKONOMI

Det är viktigt att köparen tar del av föreningens årsredovisning och annan tillgänglig information för att få en god uppfattning om föreningens ekonomi. Föreningens totala låneskuld, när befintliga lån sätts om, fastighetens renoveringsbehov m m kan vara faktorer som kan påverka ekonomin och således månadsavgiften i framtiden. Viktiga dokument och handlingar finns att tillgå i bostadspresentationen på [husmanhagberg.se](http://husmanhagberg.se)

## BUDGIVNING

Är flera spekulanter intresserade av att köpa samma bostad tillämpas normalt sett en budgivning. En budgivning kan gå till på flera olika sätt och det finns enligt lag inga bestämda regler för hur den ska gå till. HusmanHagberg tillämpar öppen budgivning om säljaren uttryckligen inte har bestämt något annat tillvägagångssätt. Ingenting är klart och parterna är inte juridiskt bundna förrän ett köpeavtal är undertecknat. Köparen har när som helst rätt att dra tillbaka sitt bud och säljaren har fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren inte behöver sälja till den med högsta budet utan bestämmer fritt om hon eller han vill sälja, till vem och till vilket pris. Säljaren kan även när som helst ändra formen för budgivningen eller helt avbryta den. I de fall

det inkommer bud till fastighetsmäklaren efter att budgivningen är avslutad men innan köpeavtal är signerade, är fastighetsmäklaren enligt lag skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om hon eller han vill avfärda eller anta budet.

Fastighetsmäklaren ska enligt lag föra en budförteckning över alla bud, med kontaktuppgifter till budgivarna. Denna budförteckning lämnas endast till säljare och köpare i samband med att köpeavtal tecknas eller senast när ev. villkor i köpeavtalet är uppfyllda. Mer info om och hur en öppen budgivning går till finns på [husmanhagberg.se/budgivning](http://husmanhagberg.se/budgivning)

## BOENDEKOSTNADSKALKYL

Fastighetsmäklaren erbjuder alltid en skriftlig kalkyl över köparens boendekostnader. Meddela din mäklare om du önskar en boendekostnadskalkyl.

## KONTRAKTSSKRIVNING

Vid kontraktsskrivning träffas parterna vanligtvis på fastighetsmäklarens kontor. Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Oftast vill parterna skriva så fort som möjligt, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills överlåtelseavtal är påskrivet av båda parter.

## HANDPENNING

Handpenning ska erläggas med vanligtvis 10% av köpeskillingen och betalas normalt senast fem arbetsdagar efter kontraktsskrivning. Handpenning deponeras på fastighetsmäklarens klientmedelskonto, skilt från fastighetsmäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor i avtalet är uppfyllda. Köpet är fullbordat först när bostadsrättsföreningen har beviljat köparen medlemskap i föreningen. I samband med medlemsansökan tar föreningen en kreditupplysning på köparen.

## ÖVERLÅTELSEAVGIFT/PANTSÄTTNINGSAVGIFT

De flesta bostadsrättsföreningar debiterar en överlåtelseavgift som får uppgå till max 2,5% av ett prisbasbelopp och en pantsättningsavgift som får uppgå till max 1% av ett prisbasbelopp per lån.

## TILLTRÄDE

Vid tillträdet, då slutbetalning sker, träffas säljare och köpare på fastighetsmäklarens kontor eller hos köparens bank. Fastighetsmäklaren skickar i god tid innan ut en avräkning mellan parterna där det framgår vad som betalts och vad som kvarstår att betala. Här regleras också ev. övriga löpande kostnader, normalt sett endast månadsavgiften. Vid tillträdet överlämnar också fastighetsmäklaren en journal över de arbetsuppgifter som är utförda under förmedlingen.

## REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Det är säljaren som ansvarar för väsentliga fel eller brister i bostadsrätten upp till två år efter tillträdet (se "Köparens undersökningsplikt" ovan). Om köparen vill framställa krav mot säljaren gällande fel i bostadsrätten, ska detta göras inom skälig tid efter det att köparen upptäckt, eller borde ha upptäckt felet.

## TILLÄGGSTJÄNSTER

Fastighetsmäklaren kan i vissa fall erhålla administrationsättning från leverantörer och samarbetspartners. Ev. administrationsättningar presenteras i det separata dokumentet "Sidotjänster".

## KUNDVÄGLEDARE

Frågor gällande en specifik bostadsaffär besvaras i första hand av ansvarig fastighetsmäklare. Vid ytterligare information eller vid frågor kring fastighetsmäklartjänsten hänvisar vi till Mäklarsamfundets Kundvägledare. Kontaktuppgifter finns på [husmanhagberg.se/kundvagledare](http://husmanhagberg.se/kundvagledare)

## HANTERING AV PERSONUPPGIFTER

HusmanHagberg behandlar de personuppgifter som lämnas till fastighetsmäklare eller annan person ansluten till HusmanHagberg i enlighet med Dataskyddsförordningen (GDPR). Läs mer på [husmanhagberg.se/gdpr](http://husmanhagberg.se/gdpr)



Boka värdering med oss  
på [maklarbokningen.se](https://maklarbokningen.se)

HUSMANHAGBERG KUNGSHOLMEN  
Hantverkargatan 42 Stockholm  
Tel: 08-651 40 80  
Mail: [kungsholmen@husmanhagberg.se](mailto:kungsholmen@husmanhagberg.se)  
[husmanhagberg.se/kungsholmen](https://husmanhagberg.se/kungsholmen)

 HusmanHagberg®