

Objektsbeskrivning

Björkhagen - Simrishamnsvägen 21, 1tr



Funkisdröm i populärt och lugnt område. Vackert hörn-läge med fint ljusinsläpp och balkong i söder! genomgående fint skick och stabil brf.

Pris	2 995 000 kr
Månadsavgift	2 896 kr
Objekttyp	Bostadsrättslägenhet
Antal rum	2
Boarea	52 m ²
Visning	Söndag 19/11 kl. 11:30-12:15 • Öppen visning - Anmäl gärna! Måndag 20/11 kl. 17:30-18:00 • Öppen visning - Anmäl gärna!

INTERIÖR

Antal rum	2
Kökstyp	Kök
Boarea	52 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt säljaren och bostadsrättsföreningen
Allmän beskrivning av interiören	<p>Välkommen till denna charmiga 2a på 52 kvm som strålar av karaktär med genomgående vackra trägolv som ger en inbjudande känsla. Underbar funktisstil med tidstypiska detaljer, såsom sirliga beslag och smarta förvaringslösningar. Generösa fönster i vackert hörn-läge ger en luftig atmosfär och naturligt ljus in i denna fantastiska bostad. Solen lyser in i sovrummet och arbetar sig sedan vidare in och avslutas vid köket. Balkongen hittar du i ett fint söderläge. Lägenheten speglar en mix av naturlig charm och moderna bekvämligheter, vilket skapar en hemtrevlig känsla. Här bor du i ett fritt läge utan större insyn.</p> <p>Belägen i ett lugnt och naturskönt område erbjuder lägenheten fridfull tillflyktsort med närhet till naturen. I nackareservatet som ligger endast ett stenkast från bostaden hittar du flera härliga löparslingor och ute gym. Samtidigt möjliggör närheten till kommunikationerna en bekväm och smidig vardag. Björkhagens tunnelbana ligger endast 5 minuter bort och tar dig till City på ca 15 minuter. Detta hem är en förtrollande kombination av historisk charm och moden bekvämlighet.</p> <p>Stor och välskött bostadsrättsförening med mycket låg belåningsgrad. Föreningen har nyligen amorterat och den totala skulden ligger idag på 8 miljoner kr.</p> <p>Ett perfekt boende för såväl singeln som paret eller varför inte den lilla familjen?</p> <p>Bostaden disponeras enligt följande</p> <p>Hall Redan när vi stänger lägenhetsdörren bakom oss slås vi av den ljusa och hemtrevliga känslan denna lägenhet bjuder på. – Stanna gärna till här och insup den fina atmosfär som bjuds och se fram mot en spännande fortsättning. Här är väggarna vitmålade som matchar det vackra trägolvet som löper vidare in i bostaden. Här finns tidsenlig hatthylla för klädavhängning direkt till vänster.</p> <p>Kök Rakt in från hallen ligger det charmiga funkisköket med smarta förvaringslösningar och detaljer från byggåret. Bra arbetsytor samt snygga skåpsluckor och samma vackra trägolv som i hallen. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, diskmaskin, spis, allt i rostfritt. Här finns plats för ett matbord åt ca 4-6 personer. Stort fönster i västerläge kommer att släppa in ett fin ljus lagom till middagen.</p> <p>Vardagsrum Generöst vardagsrum i trevligt hörn-läge med stora fönsterpartier, balkong och fin utsikt. Här landar man gärna sig själv, vännerna och familjen. Det finns gott om plats för soffgrupp, bokhylla, tv-möbel och kanske en liten arbetsplats. Väggarna är målade i vitt och på golvet vilar ett vackert trägolv.</p> <p>Balkong Från vardagsrum når vi balkongen som har en rogivande utsikt och ligger i ostört läge. Här kan man enkelt få plats med bord och stolar samt en del växter. Kommer säkerligen</p>

bli en favoritplats för luncherna som avnjuts i detta härliga söderläge!

Sovrum

Mycket fint och rogivande sovrum med gott om plats för stor säng samt tillhörande sängbord. Här finns även plats att sätta en garderobsvägg för den som vill få ännu mer förvaring. Vita väggar och samma vackra golv som i hall och kök.

Badrum

Till höger från hallen når vi det fräscha badrummet med dusch, handfat med spegelskåp, wc, handduksvärmare och en toppmatad tvättmaskin. Klinkergolv i grå ton. Vita kaklade väggar med liggande bård matchande golv.

Varmt välkomna till en lägenhet att trivas i!

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Välkommen till denna charmiga 2a på 52 kvm som strålar av karaktär med genomgående vackra trägolv som ger en inbjudande känsla. Underbar funktisstil med tidstypiska detaljer, såsom sirliga beslag och smarta förvaringslösningar. Generösa fönster i vackert hörn-läge ger en luftig atmosfär och naturligt ljus in i denna fantastiska bostad. Solen lyser in i sovrummet och arbetar sig sedan vidare in och avslutas vid köket. Balkongen hittar du i ett fint söderläge. Lägenheten speglar en mix av naturlig charm och moderna bekvämligheter, vilket skapar en hemtrevlig känsla. Här bor du i ett fritt läge utan större insyn.

Belägen i ett lugnt och naturskönt område erbjuder lägenheten fridfull tillflyktsort med närhet till naturen. I nackareservatet som ligger endast ett stenkast från bostaden hittar du flera härliga löparslingor och ute gym. Samtidigt möjliggör närheten till kommunikationerna en bekväm och smidig vardag. Björkhagens tunnelbana ligger endast 5 minuter bort och tar dig till City på ca 15 minuter. Detta hem är en förtrollande kombination av historisk charm och moden bekvämlighet.

Stor och välskött bostadsrättsförening med mycket låg belåningsgrad. Föreningen har nyligen amorterat och den totala skulden ligger idag på 8 miljoner kr.

Ett perfekt boende för såväl singeln som paret eller varför inte den lilla familjen?

Adress Simrishamnsvägen 21, 1tr, 121 53 Johanneshov

**Lägenhetsnummer
förening** 320

**Lägenhetsnummer
adressregister** 1102

Våning 1

Balkong/uteplats Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	2 896 kr. inkl. värme, vatten, bredband och tv via comhem
Andel i förening	0,9016 %
Andel av årsavgift	0,9016 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	95 551 kr. enligt årsredovisning 2022
Pantsättning	Bostadsrätten är inte pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Virvelvinden (org.nr 769606-9611)
Adress	Simrishamnsvägen 21, 121 53 JOHANNESHOV

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1946
Uppvärmning	Fjärrvärme
Hiss	Hiss finns.
Tv & bredband	kabel-TV från ComHem. Fiber finns indraget till alla lägenheter med tillhörande tjänstedelare. Leverantör är Stockholms stadsnät.
Renoveringar	<p>2009 Ny tvättstuga Åtgärd av mark som sjunkit utanför porten, Simrishamnsvägen 21 (S21)</p> <p>2010 Bygge av återvinningsskjul Renovering av hissar Byte av backventiler i dusch/badrumskran Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen Anticimex-besiktning av badrum och kök Utjämning av marken och plattläggning utanför Simrishamnsvägen 12 (S12) Lagning av granittrappan utanför S12 Omläggning och utökning av markteget vid uteplats S19 Ny klätterställning till lekplatsen samt byte till dämpande sand</p> <p>2011 Slutförande av installation av säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter/lokaler/barnvagnsrum Målning och underhåll av trapphus, nya anslagstavlor</p>

Byte av portdörrar
Installation av kodlås, portar och källardörrar
Kanalrengöring med följande OVK-besiktning
Stamspolning
Renovering av styrelserum, övernattningslägenhet och gemensamhetslokal
Markdränering runt S21 påbörjas

2012

Markdränering runt S21 avslutas
Besiktning av balkonger
Byte av expansionskärl i undercentralerna
Sandlåda på lekplatsen
Målning av ledstänger utomhus
Vi börjar sortera matavfall
Webbsida lanseras

2013

Värst tilltygade balkongerna åtgärdas
Samtliga glas i portarna byts till termoisolerande glas
Takfläktar (ventilationsfläktar) genomgångna
Ny dörr till återvinningsskjulet
Tvättstugebokning via internet införs, samt nattöppen tvättstuga
Anticimex-besiktning av badrum och kök
Termografering av hus

2014

Genomgång och översyn av tak samt lås på takfönster
Låskåpor monteras över låskolv på samtliga lägenheters ytterdörrar
Informationspärm tas fram och distribueras till samtliga boende
Brytbleck monteras på portarna

2015

Balkongrenovering påbörjas och färdigställs i S12 och S14. Renoveringen innebär att samtliga balkonger avlägsnas och ersätts med nya betongplattor och nya högre räcken enligt nuvarande säkerhetsföreskrifter. Armeringen i balkongplattorna förstärks.
Nya föreningsstadgar fastställs vid extrastämma
Låsknapp för att öppna portar installeras

2016

Balkongrenovering färdigställs i S19 och S21
Översyn av fasader i samtliga hus varvid trasiga tegelstenar ersätts
Balkongerna besiktigas och godkänns av Stockholm stad
Stentrappan utanför S 21 renoveras.
De gamla trästegarna i samtliga vindsutrymmen byts ut mot nya i aluminium
Informationspärmen läggs ut elektroniskt på Virvelvindens hemsida
Processen med förbättring av föreningens utemiljö påbörjas.
Offerter gällande utebelysning och nedgrävning av sopor tas in.

2017

Stentrappor och stengolv i samtliga trapphus slipas och renoveras.
Utebelysningen förbättras genom att all väggfast utomhusarmatur byts ut och ett flertal nya lampor monteras.
Ventilationsfläkten i S14 byts
Träinventering av arborist

2018

Indragning av fiber till samtliga lägenheter, lokaler och kringutrymmen.
OVK-besiktning
Ventilationsfläkten i S21 byts
Utredning kring ev. nedgrävning av avfallsbehållare
Uppdatering av föreningsstadgarna
Utbildning i Hjärt-och lungräddning, hjärtstartare sätts upp i entrén i S14
Källardörrar målas om i samband med klottersanering

2019

OVK ombesiktning med uppföljande åtgärder
Stamspolning genomförd i samtliga hus
Värmeanläggning i undercentral utbytt i S21 och S19.
Fläktar S12 och S19 utbytta
Trappen utanför S14 läggs om
Parkarbete utanför S21 utförs
Besiktning av källarutrymmen utförs
Balkongdörrar på våningsplan 4-6 i alla fyra huskroppar har åtgärdats.
Målning av trapphus påbörjas

2020

Målning av trapphus avslutas och besiktigas
SBA, Systematiskt brandskyddsarbete i samtliga hus utfört
Arbete med balkongdörrar och karmar från plan 3 och neråt
Otjänligt staket runt lekplatsen tas bort
Inköp av utemöbel till uteplatsen invid S12
Besiktning av yttertaken i samtliga hus
Energideklaration utförd
Tidigare kontorslokal byggs om till lgh och säljs
Besiktning av skyddsrum (MSB)

2021

Asbestsanering av källarutrymmen S21 och S19
Brandskyddskontroll
Fasadbesiktning
Radonmätning
Byte av undercentraler i S12 och S14
Byte av termostater och injustering av värme i samtliga hus
Guide med info om hur man som boende kan minska sin miljöpåverkan "Lätt att göra rätt" färdigställd
Åtgärder skyddsrum utifrån besiktning av MSB, utförda
Dokument kring ombyggnationer framtaget
Oljud från ventilation i S19 åtgärdat
Översyn av utemiljön
Inköp av utemöbler till tre sittplatser
Inköp av blomlådor
Besiktning av takfönster

2022

Asbestsanering källarutrymmen S12 och S14
Fasadrenovering etapp 1 (hörn, stuprör etc)
Nödbelysning installeras i alla hus
Utemiljöarbete påbörjas
Radonsanering

Översyn av tvättstugan
Översyn av låssystem
OVK-besiktning

2023

Anticimex-besiktning av badrum och kök
Renovering takfönster
Ytrenovering av övernattninglägenheten
Stamspolning
Översyn av hissar, ev. byte av hisslinor och hissar
Utemiljöarbete fortsätter
Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
Installation av (delvis) nytt låssystem
OVK-åtgärder
Bytesrum iordningsställs i S21

2024

Renovering av vindar
Renovering av källare
Omläggning av yttertak S14
Omläggning av yttertak S12
OVK-besiktning

2025

Omläggning av yttertak S21

2027

Fönsterrenovering (kan komma att tidigareläggas)
Stamspolning
Hisskorgar, byte (och återställande till originalskick?)

Övrigt

Brf Virvelvinden

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening som består av 95 lägenheter med bostadsrätt, 14 st hyresrätter samt 3 lokaler. adresserna är Simrishamnsvägen 12,14,19 och 21. Föreningen bildades 2009 och ägs med tomträtt.

Föreningen har god ekonomi och mycket låg belåning. Föreningen amorterade ett av sina lån som löpte ut nu i augusti. den totala skulden är för närvarande endast 8 milj. Vilket ger en skuld/ kvm på 1124 kr.

Föreningen höjde avgiften i januari med 5% och planerar att höja 5% vid kommande årsskifte för att inte halka efter inflationen.

Överlåtelseavgift: 1313 kr betalas av säljaren
pantsättningsavgift: 525 kr betalas av köparen

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

I föreningen finns tvättstuga, samlingslokal, övernattninglägenhet.

ENERGIDEKLARATION

MA-MB-038902

Sida 7 av 11

Status Utförd 2020-05-15

Energiprestanda primärenergital 174 kWh per m² och år

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	0	El	269	Vatten/avlopp	0
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	358	Underhåll	0
Övrigt	0				
				Summa månadskostnad	627

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	449 250	599 000	748 750
Lånebelopp	2 545 750	2 396 000	2 246 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	5 198	4 892	4 586
Driftskostnad	627	627	627
Månadsavgift till förening	2 896	2 896	2 896
Netto boendekostnad per månad	8 721	8 415	8 109

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

ÖVRIGT

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostadsrätten köpes i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen (befintligt skick). Köparen uppmanas att undersöka bostadsrätten före köpet. Säljaren ansvarar inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. Om det finns symtom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, åligger det honom att gå vidare med sin undersökningsplikt och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt.

Budgivning

Säljaren har fri prövningsrätt. Detta innebär att säljaren avgör när, hur, till vem samt för vilket pris säljaren säljer. Samtliga som deltar i budgivningen accepterar att fastighetsmäklaren lämnar ut budgivarnas namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommer till den som köper bostaden. Bud som inkommer redovisas endast på

nätet med säljarens samtycke. I det fall det kommer in bud till mäklaren efter att budgivningen är avslutad, men innan överlåtelseavtal är signerade, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om denne vill avfärda eller anta budet.

Accepterat pris

En del av våra lägenheter annonseras med "Accepterat Pris". Det innebär att priset ligger på en nivå som säljaren är villig att acceptera som slutpris. Om flera bud finns kan dock budgivning förekomma och priset bli högre. Säljaren och mäklaren kommer gemensamt fram till nivån på det accepterade priset som även ligger inom ramen för mäklarens värdering. Även om ett Accepterat pris är angett råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris.

Boarean

Uppgift angående boarean är baserad på säljarens uppgifter samt kontrollerad med föreningen. Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning före köpet.

Äkta & Oäkta föreningar

En bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsrättsföretag. Ett oäkta bostadsföretag är en förening där mindre än 60 % av verksamheten utgör upplåtelse av bostäder med bostadsrätt till fysiska personer. Reavinstbeskattning vid försäljning är 25 % på vinsten (jmf med 22 %). Dessutom kan uppskov av ev. vinst inte tas med in eller tas med ut ur ett oäkta bostadsföretag.

Driftskostnad

Driftskostnaden som är angiven i objektsbeskrivningen är en uppskattad kostnad för de som bor i lägenheten idag. Driftskostnaden inkluderar sådana kostnader som alla anses behöva och tillkommer därför boendekostnaden utöver den avgift som betalas månadsvis till bostadsrättsföreningen.

Sidotjänster genom våra samarbetspartners

Södermäklarna har ett antal samarbetspartners vi är nöjda med. Vi har genom åren varit med om det mesta och delar därför gärna med oss av dessa beprövade kontakter och tjänster till våra kunder för att göra din bostadsaffär tryggare samt få rabatter och erbjudanden. Ingås avtal mellan någon av dessa samarbetspartners och kund kan i vissa fall en administrationsersättning utgå till Södermäklarna AB.

Förmedling av annonserbjudande

Hemnet tar från och med den 1 juli 2013 betalt av sina användare för bostadsannonsering.

Av summan som faktureras säljaren utgör 50 % en ersättning (administrationsersättning) som Södermäklarna AB erhåller för att ha administrerat avtalet mellan säljaren och Hemnet (Hemnet Service HNS AB).

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enighet med aktuell lagstiftning. Läs mer om vår integritetspolicy på södermäklarnas hemsida.

Övrig information

Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Kontakta oss för boendekalkyl och ytterligare information. Var vanlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.

UNDERSKRIFT

Informationen i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektbeskrivningen.

Säljare

Stockholm den 14 november 2023

.....
Signatur med initialer

Köpare

Stockholm den 14 november 2023

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Mikaela Bogestedt
Reg.Fastighetsmäklare
070-396 73 00

mikaela.bogestedt@sodermaklarna.se