

LYBERG HAMRIN

FASTIGHETSMÄKLARE

STOCKHOLM

VERANDASTIGEN 1
SÖDERBY

Vi vill inte vara som vilken mäklarbyrå som helst

Välkommen till oss på Lyberg Hamrin – fastighetsmäklarna som sätter en ny standard för just er bostad. Vi är ett familjedrivet företag där kvalitet alltid går före kvantitet.

Vår passion för bostäder kombineras med ett genuint engagemang för våra kunder, vilket skapar en trygg och pålitlig upplevelse



Martina Lyberg
070-998 82 41
martina@lyberghamrin.se



Danielle Hamrin
070-755 98 05
danielle@lyberghamrin.se

LYBERG HAMRIN

FASTIGHETSMÄKLARE

STOCKHOLM



En ljus och karaktärsfull bostad med imponerande takhöjd, stort loft och ett svårslaget söderläge!

Den generösa takhöjden om hela 3,70 meter sätter tonen direkt och skapar en fantastisk känsla av rymd och ljus. Tillsammans med stora fönsterpartier, djupa fönsternischer och ett härligt söderläge får bostaden ett luftigt och inbjudande uttryck som verkligen sticker ut. Här kombineras klassiska sekelskiftesdetaljer med moderna och genomtänkta lösningar. Bostaden disponeras som en välplanerad 2,5:a med ett rymligt sovrum och ett stort loft om cirka 12 kvm, som tillför värdefull extra yta och många användningsmöjligheter. Det generösa sovrummet rymmer både dubbelsäng och en separat skrivbordshörna, medan loftet passar lika bra som sovdel, gästdel eller en mer avskild plats för avkoppling.

Bostadens hjärta är de öppna och sociala ytorna där vardagsrum, kök och den generösa matplatsen samspelar på ett naturligt sätt. Här ryms ett större matbord med gott om plats för både familj och vänner, perfekt för såväl vardagsmiddagar som större sällskap. Köket från Myresjö erbjuder bra arbetsytor, god förvaring och praktiska vitvaror.

Från de sociala ytorna nås den härliga balkongen i soligt söderläge. Här kan solen njutas under stora delar av dagen och den elektroniska markisen ger möjlighet till behaglig skugga när solen står som högst. Under årets varmare månader blir balkongen en naturlig förlängning av bostaden och en självklar plats för morgonkaffe, lata eftermiddagar och ljumma sommarkvällar. Här blickar du ut över den mysiga och lummiga parken utanför.

Planlösningen tillsammans med loftet gör bostaden flexibel och passar lika bra för förstagångsköparen och paret som för den lilla familjen eller den som söker något utöver det vanliga med extra rymd och plats för övernattande gäster. Till bostaden hör dessutom ett stort källarförråd.

Här bor du i ett trivsamt område med närhet till det mesta som förenklar vardagen. Förskolor, skolor, lekplatser och goda kommunikationer finns på bekvämt avstånd. Bussförbindelser tar dig smidigt vidare till pendeltåg och centrum, och med bil nås E4 på bara några minuter. I närområdet finns dessutom fina natur- och rekreationsområden samt närservice.







HALL

Välkomnande hall där bostadens olika delar nås på ett naturligt sätt och den ljusa färgsättningen ger ett fint första intryck med det fantastiska ljuspartiet från vardagsrummet som möter den första blicken. Praktisk förvaring finns i form av flera garderober. Parkettgolv och målade väggar.

VARDAGSRUM

Det luftiga vardagsrummet erbjuder gott om plats för både soffgrupp och andra möbleringar. De stora fönsterpartierna ger ett fantastiskt ljusinsläpp och bidrar tillsammans med den generösa takhöjden på 3,70m till rummets härliga rymd. Här finns gott om utrymme för såväl vardagsliv som sociala tillställningar.









KÖK / MATPLATS

Köket ligger i öppen anslutning till bostadens sociala delar och skapar en naturlig plats för umgänge. Här finns bra arbetsytor, förvaring och plats för matlagning tillsammans. Ugn, kyk/frys samt diskmaskin. Den intilliggande matplatsen rymmer ett större matbord och blir en självklar samlingspunkt för familjens måltider och middagar med vänner där den öppna planlösningen och fantastiska takhöjd bidrar till en känsla av rymd.







BALKONG

Den rymliga balkongen i söderläge är en av bostadens stora kvaliteter. Här erbjuds sol under stora delar av dagen och gott om plats för både matgrupp och loungemöbler. Markisen ger möjlighet till behaglig skugga under soliga dagar och gör balkongen användbar från tidig vår till långt in på hösten. Den gröna omgivningen skapar en rofylld inramning och gör detta till en plats att gärna spendera många av årets lediga stunder på.





LOFT

En trappa upp väntar ett charmigt sovloft med flera garderober och gott om möjligheter att skapa ett eget rum för barn, gäster eller som en flexibel extra yta. Den avskilda placeringen gör det till en uppskattad del av bostaden för den som behöver lite extra utrymme.







SOVRUM

Rymligt och rofyllt sovrum med ett fint ljusinsläpp och gott om utrymme för möblering. Här finns plats för en generös dubbelsäng, sängbord och en separat skrivbordshörna, vilket gör rummet lika funktionellt som trivsamt. Garderoberna erbjuder dessutom goda förvaringsmöjligheter. Ett sovrum med härlig rymd och fina möjligheter att skapa en personlig och ombonad miljö.





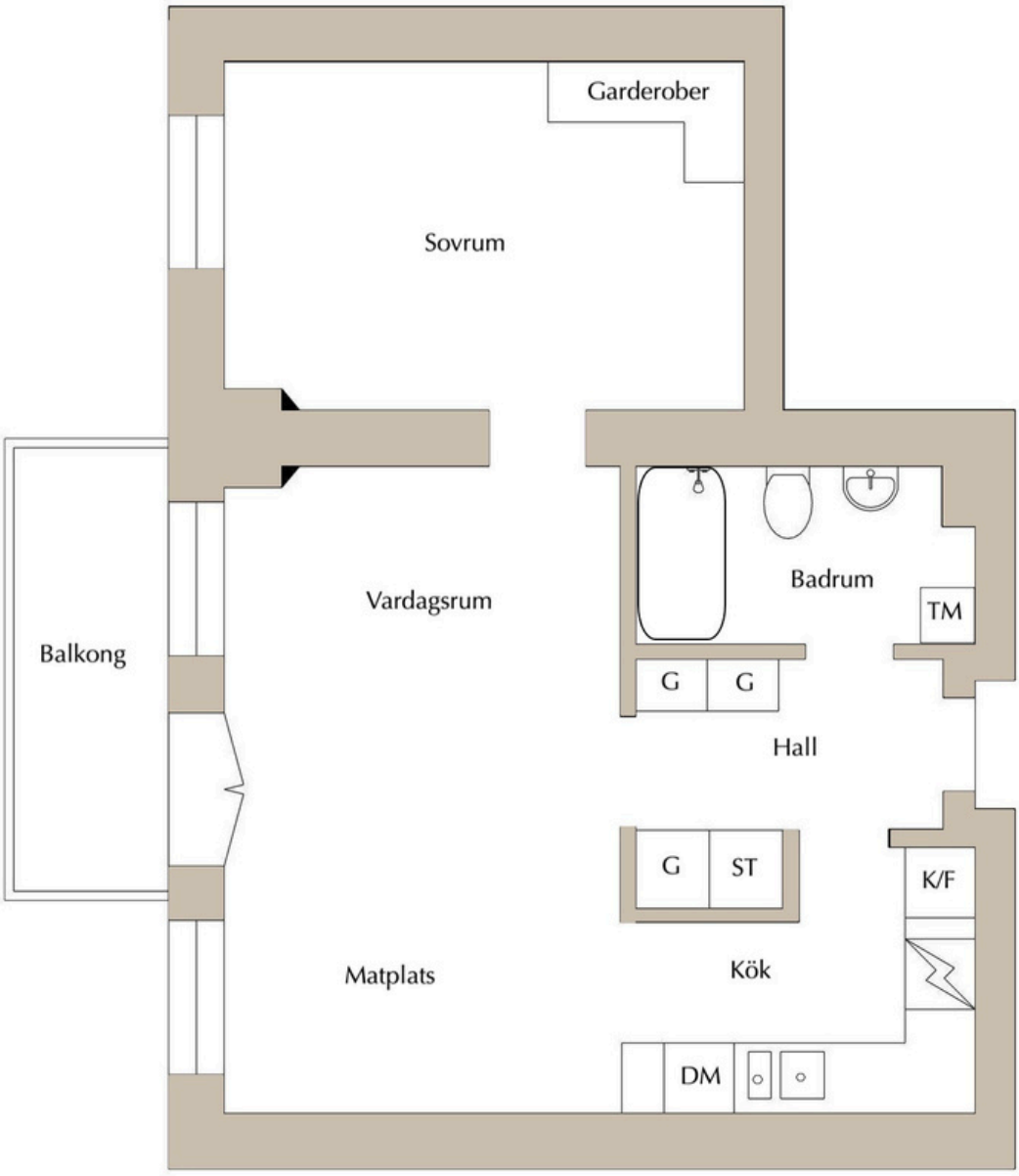




BADRUM

Ljust och fräscht badrum med klassiskt vitt kakel och mörkare klinkergolv. Här finns badkar med vackra tassar, wc och kommod med bra förvaring. De öppna hyllorna i trä tillför värme och en ombonad känsla. I badrummet finns även tvättmaskin, vilket gör vardagen extra praktisk.

PLANRITNING



Planlösningen är ej skalenlig och viss avvikelse kan förekomma

OM BOSTADSRÄTTEN

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN
Adress
Verandastigen 1, 144 52 Rönninge
Lägenhetsnummer
1307 (1107 Skatteverkets lgh nr)
Våning
3 av 5
Boarea
58 m² + biarea 12 m²
Antal rum
2,5 + kök, varav 1 sovrum + loft

EKONOMI
Utgångspris
2 150 000 kr
Månadsavgift
5 563 kr kr
Ingår i månadsavgiften
Värme, vatten, kabel-tv och bostadsrättstillägg

Driftkostnader
El 450 kr/mån
Summa månadskostnad 450 kr/mån

Driftkostnaderna är beräknande på nuvarande ägarnas förbrukning och kan variera utifrån avtal och förbrukning. Utöver ovanstående kostnad tillkommer hemförsäkring, denna kostnad kan variera utifrån avtal, samlingsrabatter och villkor.
Andelstal i föreningen
0,7927 % %
Andelstal av årsavgift
0,7926 %
Pantsättning
Lägenheten är pantsatt
Bostadens indirekta nettoskuldsättning
535 819 kr, enligt årsredovisning 2025.
Överlåtelseavgift
1 480 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift
592 kr

ENERGIDEKLARATION
Status
Utförd 2020-03-04
Energiklass
Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital
163 kWh per m² och år

FASTIGHETEN
Fastighetsbeteckning
SALEM Parken 1 & 2
Byggnadstyp
Flerfamiljshus
Byggår
1910 och ombyggnadsår 2005.
Tv & bredband
Fiber
Uppvärmning
Fjärrvärme
Ventilation
Mekanisk (endast frånluft)
Hiss
Ja

FÖRENINGEN
Namn
Brf Parken 1, Söderby (org.nr 769601-8725)
Om föreningen
Bostadsrättsföreningen Parken 1 bildades 2004-04-07, registrerades 1996-12-04. Området/fastigheten Salem Parken 1 har en unik historia som började från tidigt 1900-tal där fastigheten har bedrivit vårdverksamhet ända fram till 1988. År 2005 - 2007 renoverade man hela fastigheten till den planlösning som är idag med flertalet unika bostäder med högt i tak. Byggnaden är q- märkt vilket innebär att byggnaden är av kulturhistoriskt intresse.
Antal lägenheter
105 st, Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 33 st 2 rok, 31 st 3 rok, 19 st 4 rok & 3 st 5 rok
Gemensamhetslokaler
Tvättstuga, generösa ytor för cykel och barnvagnar.
Förråd
Alla lägenheter har ett källarförråd.
Parkering
Föreningen har totalt 95 parkeringsplatser. 12 av dessa är garageplatser och övriga 83 är utomhusplatser. 18 st utomhusplatser är utrustade med laddare för laddhybrider och elbilar.
Renoveringar
Se årsredovisning 2025
Äger föreningen marken?
Ja
Accepterar föreningen juridisk person som köpare?
Nej

Informationen i denna objektsbeskrivning är inhämtad från föreningens hemsida och årsredovisning. Uppgifter av särskild vikt bör alltid kontrolleras av köparen.

Köparens och säljarens ansvar för bostadsrättens skick med mera

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen
Vid köp av bostadsrätt gäller i första hand vad som avtalats mellan köpare och säljare. Därutöver regleras köpet huvudsakligen av köplagen. Bostadsrätten ska stämma överens med vad som följer av avtalet och de uppgifter som lämnats inför köpet. Köparen har samtidigt ett ansvar att undersöka bostadsrätten och kan normalt inte i efterhand åberopa sådana fel som köparen kände till eller borde ha upptäckt vid en undersökning. Vid bedömningen av bostadsrättens skick tas bland annat hänsyn till bostadens ålder, pris, skick, användning och övriga omständigheter vid köpet.

Köparens undersökning
Köplagen innehåller inte någon generell undersökningsplikt motsvarande den som gäller vid köp av fastighet. Om köparen före köpet har undersökt bostadsrätten, eller utan godtagbar anledning avstått från säljarens uppmaning att undersöka den, kan köparen dock normalt inte åberopa sådant som borde ha märkts vid undersökningen. Köparen bör därför noggrant undersöka bostadsrätten före köpet. Undersökningen bör omfatta lägenhetens synliga ytor och funktioner och särskild uppmärksamhet bör ägnas åt exempelvis badrum och andra våtutrymmen, kök, installationer och tecken på fukt eller andra skador. Om köparen upptäcker något som kan tyda på ett fel eller en skada bör detta undersökas närmare. Detsamma gäller om säljaren lämnat uppgifter som ger anledning till ytterligare kontroll. Köparen bör också vara medveten om att bostadsrättsföreningen ansvarar för vissa delar av byggnaden och bostadsrättshavaren för andra. Ansvarsfördelningen framgår bland annat av bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Bostadsrättsföreningen
Vid köp av bostadsrätt köper köparen inte själva lägenheten som fast egendom, utan en rätt att nyttja en viss lägenhet genom medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det är därför viktigt att köparen även sätter sig in i föreningens förhållanden. Köparen bör ta del av bland annat föreningens stadgar, årsredovisning och övrig tillgänglig information om föreningens ekonomi, avgifter samt planerade eller genomförda större renoveringar och underhållsåtgärder. Föreningens ekonomi och framtida beslut kan påverka såväl månadsavgiften som bostadsrättens ekonomiska förutsättningar.

Säljarens uppgifter och ansvar
Säljaren bör lämna korrekta och relevanta uppgifter om bostadsrätten. En säljare kan bli ansvarig om bostadsrätten inte stämmer överens med uppgifter som säljaren lämnat före köpet och som kan antas ha påverkat köpet. Säljaren kan även bli ansvarig för att ha underlåtit att upplysa köparen om ett väsentligt förhållande rörande bostadsrätten som säljaren måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om. Det ligger därför i säljarens intresse att informera om kända fel, brister och andra omständigheter som kan vara av betydelse för köparen.

Säljarens utfästelser
Säljaren kan bli bunden av konkreta uppgifter eller utfästelser om bostadsrättens skick eller egenskaper. Om säljaren exempelvis lämnar en tydlig och preciserad uppgift om att en viss installation, renovering eller funktion har en viss egenskap kan uppgiften få betydelse för bedömningen av om bostadsrätten är felaktig. Allmänt lovprisande eller generella värdeomdömen betraktas normalt inte på samma sätt som konkreta utfästelser.

Fel i bostadsrätt
En bostadsrätt kan bland annat anses felaktig om den inte överensstämmer med vad parterna har avtalat eller med uppgifter som lämnats inför köpet och som kan antas ha påverkat köpet.

Även en bostadsrätt som sålts i **"befintligt skick"** *kan under vissa förutsättningar anses felaktig, exempelvis om den inte stämmer överens med uppgifter som säljaren lämnat, om säljaren underlåtit att upplysa om ett väsentligt känt förhållande eller om bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än köparen med hänsyn till pris och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Bedömningen av om ett fel föreligger görs utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.*

Reklamation
Om köparen efter köpet upptäcker ett fel som köparen anser att säljaren ansvarar för måste köparen reklamera felet till säljaren inom skälig tid efter att felet märkts eller borde ha märkts. Enligt köplagen gäller även en yttersta tidsgräns om två år från det att köparen tog emot bostadsrätten, om inte annat följer av exempelvis en garanti eller liknande utfästelse.

Avtalsfrihet och friskrivning
Köplagen är dispositiv, vilket innebär att köpare och säljare i stor utsträckning kan avtala om hur ansvaret för bostadsrättens skick ska fördelas. Parterna kan exempelvis komma överens om särskilda villkor, garantier eller friskrivningar. Vilken verkan en sådan bestämmelse får beror på hur den är formulerad och omständigheterna i det enskilda fallet.

Generell information
Informationen ovan är generell och ersätter inte en bedömning av omständigheterna i det enskilda fallet.

LYBERG HAMRIN

FASTIGHETSMÄKLARE

STOCKHOLM

LYBERGHAMRIN.SE