

Objektsbeskrivning

Telefonplan - Cedergrensvägen 61, 1 tr



Ljus och välplanerad 2:a med rikligt ljusinsläpp i stabil förening.

Pris	3 300 000 kr *ACCEPTERAT PRIS*
Månadsavgift	4 285 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	51 m ²
Visning	2025-02-20

INTERIÖR

Antal rum 2 varav 1 sovrum

MA-MAB-039413

Sida 1 av 8

Kökstyp Kök

Boarea 51 m²

Areakälla Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen

Allmän beskrivning av interiören *ACCEPTERAT PRIS* Välkomna till Cedergrensvägen 61, 1 tr.

Ljus och välplanerad 2:a med stora rum och genomgående planlösning. Bostaden är ljus, luftig och har en generös takhöjd som tillsammans med dom stora fönsterpartierna skapar en underbar rymd och atmosfär. Gott om förvaringsutrymmen finner vi i både sovrum och hall. Gemensam balkong en halv trappa upp gör utetiden lättillgänglig. Utanför porten väntar Telefonplans familjära stämning med närhet till närservice, storstadsliv samt lugnet och naturen. Lokala restaurangerna Krubb och Landet bara minuten bort liksom populära Söderbergs Bageri i huset bredvid.

Här bor du nära mysiga Svandammsparken i Telefonplans härliga kvarter. Ett populärt bostadsområde som ligger endast 15 minuter från city med tunnelbanans röda linje. Här finns gott om matvarubutiker, restauranger, bageri, mysiga butiker och caféer. Sveriges största konstnärliga högskola - Konstfack - är belägen vid Telefonplan sedan 2004. Promenad- och cykelavstånd till Mälarens stränder och populära utflyktsmål som Vinterviken eller sjön Trekanten. Till lägenheten ingår ett källarförråd samt finns två tvättstugor i föreningen.

Hall:

Ni välkomnas in i en rymlig och inbjudande hall med gott om plats för avhängning direkt innanför dörren. I detta rum finner vi en generös samlad förvaring bestående av flera inbyggda garderober med överskåp. Hallen utgör bostadens mittpunkt och härifrån nås samtliga rum.

Vardagsrum:

Ljust och rymligt vardagsrum med ett stort fönsterparti mot gård mellan huskropparna. Bra yta gör det lätt att möblera med en större soffgrupp och allt annat man gärna vill få plats med i vardagsrummet.

Kök:

Stilrent och modernt kök med gott om förvaringsutrymme bakom dom vita luckorna och ett bevarat serveringskåp. Maskinell utrustning består av gasspis, fläkt, inbygggnadsugn, inbygggnadsmikro samt en integrerad diskmaskin. Fristående silverfärgad kyl/frys. Rummet har ett underbart ljusflöde från dom två fönsterpartierna och en naturlig plats för matbord för fyra vid det ena fönstret. Köket renoverades år 2019.

Sovrum:

Sovrummet är precis så stort som man behöver för att rymma en ordentlig dubbelsäng samt tillhörande möblemang. Fönstret vetter även här mot gård mellan huskropparna som ligger luftigt med avstånd. Förvaring finns det gott om i en hel garderobsvägg med vita stilrena garderober. En mörkblå fondvägg skapar lugn och harmoni i rummet.

Badrum:

Badrummet är stilrent renoverat med stora vita kakelplattor på väggarna och grått klinkergolv med skön golvvärme. Utrustningen består av wc, handfat med kommod, spegel, handdukstork, dusch med vikbar duschvägg. Det finns också en tvättmaskin samt ett mindre fönster, perfekt för vädring. Badrummet renoverades år 2015.

Gemensam balkong:

En halv trappa upp finner vi trappuppgångens gemensamma balkong, en skön plats för avkoppling.

Välkomna på visning!

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

ACCEPTERAT PRIS Välkomna till Cedergrensvägen 61, 1 tr.

Ljus och välplanerad 2:a med stora rum och genomgående planlösning. Bostaden är ljus, luftig och har en generös takhöjd som tillsammans med dom stora fönsterpartierna skapar en underbar rymd och atmosfär. Gott om förvaringsutrymmen finner vi i både sovrum och hall. Gemensam balkong en halv trappa upp gör utetiden lättillgänglig. Utanför porten väntar Telefonplans familjära stämning med närhet till närservice, storstadsliv samt lugnet och naturen. Lokala restaurangerna Krubb och Landet bara minuten bort liksom populära Söderbergs Bageri i huset bredvid.

Här bor du nära mysiga Svandammsparken i Telefonplans härliga kvarter. Ett populärt bostadsområde som ligger endast 15 minuter från city med tunnelbanans röda linje. Här finns gott om matvarubutiker, restauranger, bageri, mysiga butiker och caféer. Sveriges största konstnärliga högskola - Konstfack - är belägen vid Telefonplan sedan 2004. Promenad- och cykelavstånd till Mälarens stränder och populära utflyktsmål som Vinterviken eller sjön Trekanten. Till lägenheten ingår ett källarförråd samt finns två tvättstugor i föreningen.

Adress

Cedergrensvägen 61, 1 tr, 126 36 HÄGERSTEN

Lägenhetsnummer förening

1811

Våning

1 av 3

Bilplats

Bilplats finns. Det finns 63 garageplatser samt 3 parkeringsplatser utomhus som hys ut till föreningens medlemmar.

EKONOMI

Månadsavgift

4 285 kr. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud) och bredbandsuppkoppling.

Andel i förening

0,3049085 %

Andel av årsavgift

0,29509 %

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning

112 522 kr. Enligt ÅR 2023.

Pantsättning

Bostadsrätten är pantsatt (kontrollerat 2024.09.24). Lånen löses senast på tillträdesdagen.

FÖRENING

Namn	Brf Tellusborgshus (org.nr 702002-3219)
Adress	Hägersten
Allmänt om föreningen	Byggnadsår 1939-1940. 349 bostadsrättslägenheter fördelade på 22 fastigheter. 19 lokaler med hyresrätt, 15 lokaler med bostadsrätt och 1 hyresrätt. Föreningen är belägen i Stockholms kommun och omfattar fastigheterna Plommonträdet 1, 3, 4, Spaljéträdet 1, 3, 4, Björnbärsbusken 8, Videbusken 14, med adresserna Pingstvägen 5-11, Valborgsmässövägen 2-14, 22-48, 9-11, 15-29, Trettondagsvägen 6-16, Cedergrensvägen 29-61, LM Ericssons väg 13-27. Marken är upplåten med tomträtt.
Parkering	63 garageplatser, 800 kr/mån.
Gemensamma utrymmen	Ett grovsoprum, två tvättstugor, en hobbylokal, 15 stycken cykelrum runt om i föreningen, en föreningslokal (hyra per tillfälle 500 kr) och en gästlägenhet som kan hyras av medlemmarna (rymmer totalt fyra personer och kostar 400:- / natt). Till varje lägenhet hör källarförråd av varierande storlek. (Då föreningen har ventiler och avstängningar i så gott som alla källarförråd så har föreningen beslutat att utrusta alla förråd med föreningens hänglås. Du får därför inte ersätta detta med ett eget hänglås).
Renoveringar	2014 Installation av brandvarnare i gemensamma utrymmen 2015 Ombyggnation av lokal till gästlägenhet 2016 Omläggning av tak hus 3-4, hus 8-9, hus 21 2016 Installation av passersystem/kodlås 2016 Byte av avloppsrör i mark och källargolv på Cedergrensvägen 2017 Byte av avloppsrör i mark och källargolv på Cedergrensvägen, Trettondagsvägen 12-14 2018 Stamspolning i samtliga lokaler och bostadsrätter 2019 Dränering Cedergrensvägen 49 och Valborgsmässövägen 32 2020 Dränering hus 15, 16 och 2 2020 Renovering av hyreslokal i hus 10 2022 Utbyte av undercentral 2023 Omläggning av tak hus 1-2, hus 5-7, hus 10-20, och hus 22 2023 Renovering av hyreslokal i hus 22 2023 Stambyte i bottenplatta i hus 20 2023 Renovering av värmekulvert mellan hus 13 och 14 2023 Installation av kärlskåp för sophantering, som ersätter soptunnorna utanför husen 2023 Upprättande av antikvariskt vårdprogram
Överlåtelseavgift	1 470 kr, betalas av säljaren
Pantsättningsavgift	588 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat	Ja, minsta ägarandel som tillåts är 10%.

ägande?

Äger föreningen marken? Nej

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1939
Uppvärmning	Fjärrvärme
Hiss	Hiss saknas.
Tv & bredband	Basutbud via Tele 2 (Ingår i avgiften). Föreningen har ett eget bredbandsnät via Stockholms Stadsnät. Bredbandsavgiften ingår i månadsavgiften.
Renoveringar	<p>Utförda renoveringar:</p> <p>2014 Installation av brandvarnare i gemensamma utrymmen 2015 Ombyggnation av lokal till gästlägenhet 2016 Omläggning av tak hus 3-4, hus 8-9, hus 21 2016 Installation av passersystem/kodlås 2016 Byte av avloppsrör i mark och källargolv på Cedergrensvägen 2017 Byte av avloppsrör i mark och källargolv på Cedergrensvägen, Trettondagsvägen 12-14 2018 Stampsplning i samtliga lokaler och bostadsrätter 2019 Dränering Cedergrensvägen 49 och Valborgsmässövägen 32 2020 Dränering hus 15, 16 och 2 2020 Renovering av hyreslokal i hus 10 2022 Utbyte av undercentral 2023 Omläggning av tak hus 1-2, hus 5-7, hus 10-20, och hus 22 2023 Renovering av hyreslokal i hus 22 2023 Stambyte i bottenplatta i hus 20 2023 Renovering av värmekulvert mellan hus 13 och 14 2023 Installation av kärlskåp för sophantering, som ersätter soptunnorna utanför husen 2023 Upprättande av antikvariskt vårdprogram</p> <p>Större planerade underhåll:</p> <p>2024 Renovering av fönster etapp 1 (hus 4, 5, 7,8 och 9) och etapp 2 (hus 1 och 6) 2024 Fortsatt stambyte i bottenplatta hus 4, 6 och 12 2024 Renovering av elserviser 2024 Byte av stamventiler och radiatorventiler 2024 Dränering, hus 13</p> <p>Cedergrensvägen 61 är stambytt, Fönsterrenovering finns en preliminär plan för våren 2026.</p>
Övrigt	<p>Förening: Brf Tellusborgshus är en stor förening bestående av 349 lägenheter, där alla utom 1 upplåts med bostadsrätt. Utöver detta finns också 34 lokaler som upplåts med hyresrätt</p>

eller affärsrätt. Föreningen är äkta och innehar marken med tomträtt. Föreningens fastigheter är belägna på Valborgsmässövägen, Trettondagsvägen, LM Ericssons väg (ojämn sida), Cedergrensvägen (ojämn sida) samt Pingstvägen (första delen, jämn sida).

Område:

Bostaden är belägen med ett attraktivt och mycket centralt läge i Telefonplan. Här bor man i ett lugnt och familjärt område med mycket grönska precis intill storstadspulsen. Ett stort plus är närheten till tunnelbanans röda linje som tar dig direkt till City på ca 15 minuter och Södermalms digra café- och publika på ca 10 minuter. I närområdet finns bl.a. tillgång till café, pizzeria, konstfack, livsmedelsbutik, apotek kiosk, restaurang Krubb och kända kult-restaurangen Landet. I huset bredvid bostaden ligger ett mycket populärt bageri med anor sedan 1939 - Söderbergs Bageri. Vid närbelägna Midsommarkransen finns än mer såsom tex Svenska Sushi/Hamburger/Tapasköket m.m.

Från bostaden är det inte långt till skog, sjö och vackra Vinterviken med badmöjligheter, servering och fina promenadstigar. Närmaste park är Svandammsparkens grönytor. Gym med klättercenter bara 300 meter hemifrån.

Vid populära Liljeholmens Galleria som rymmer cirka 90 butiker med bl.a. klädkedjor, restauranger, välsorterade livsmedelsbutiker och caféer, snabbmat och torghandel nås även detta på kort avstånd, antingen till fots eller två stationer med tunnelbanan.

Kommunikationerna i området är mycket goda. Vid Telefonplans t-bana nås röda linjen för vidare resa till city eller via knutpunkten Liljeholmen där också tvärbana ansluter. Vid Telefonsplan finns också ett busstorg med flera busslinjer.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Föreningen har ett grovsoprum, två tvättstugor, en hobbylokal, 15 stycken cykelrum runtom i föreningen, en föreningslokal (hyra per tillfälle 500 kr) och en gästlägenhet som kan hyras av medlemmarna (rymmer totalt fyra personer och kostar 400:- / natt).

Till varje lägenhet hör källarförråd av varierande storlek.

De medlemmar som är intresserade av att plantera i befintliga rabatter är välkomna att kontakta styrelsen så kan man tillsammans i trädgårdsgruppen bestämma vad som ska planteras.

Mer information finns på föreningens hemsida www.tellusborgshus.se

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2020-06-01
Energiklass	Byggnaden har energiklass G på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	233 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	0	El	250	Vatten/avlopp	0
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	250	Underhåll	0
Övrigt	0				
				Summa månadskostnad	500

BOENDEKOSTNAD

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

MA-MAB-039413

Sida 7 av 8

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 vänlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Makis Batsoulis

Reg. Fastighetsmäklare

070-147 24 27

makis@sodermaklarna.se