VÅRBERGSVÄGEN 183B

VÅRBERG





VÅRBERG

Generös 3:a om 91 kvm med inglasad balkong, härligt ljusinsläpp och välplanerade ytor!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Rymliga 91 kvm med välplanerade ytor
Stor inglasad balkong
Generöst och ljust vardagsrum
Vacker stavparkett

VÄLKOMMEN TILL VÅRBERGSVÄGEN 183B

Välkommen till en rymlig och välplanerad trerummare om hela 91 kvm, med generösa sällskapsytor, två bra sovrum och en härlig balkong. Här erbjuds en bostad med gott om ljusinsläpp, fina originaldetaljer och en planlösning som ger stora möjligheter att skapa ett hem helt efter egen smak. Bostadens hjärta är det stora och lättmöblerade vardagsrummet. De generösa fönsterpartierna ger rummet ett härligt naturligt ljus och på golvet ligger en vacker stavparkett som bidrar med både värme och karaktär. Här finns gott om plats för en större soffgrupp, tv-möbel och ytterligare möblemang. Köket är rymligt och erbjuder gott om både arbetsyta och förvaring. Vid fönstren finns en naturlig matplats med utrymme för matbord och stolar – en trevlig plats för såväl vardagsmiddagar som längre måltider med familj och vänner. Bostaden har två väl tilltagna sovrum med goda möbleringsmöjligheter. Det större sovrummet rymmer enkelt dubbelsäng och kompletterande möbler, medan det andra passar utmärkt som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Förvaringsmöjligheterna är mycket goda med flera garderober.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Shawn George

070-293 81 72
shawn.george@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Vårbergsvägen 183B, 127 41 SKÄRHOLMEN
STORLEK:	91 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 950 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 545 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 360 kr/år (el: 4 560 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Schablonsberäknade driftkostnader, kan under och överstigas.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	10010066
LÄGENHETSNR SKV:	1302
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 0,8605 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	99 224 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
VÅNING:	3
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Hasselholmen 1
NUVARANDE ÄGARE:	Nasma Lubbad





VÅRBERGSVÄGEN 183B

















VÅRBERGSVÄGEN 183B







RUMSBESKRIVNING

HALL/ENTRÉ
Välkomnande och rymlig hall som fungerar som bostadens naturliga nav. Här finns plats för avhängning och mycket goda förvaringsmöjligheter i flertalet garderober. Från hallen nås bostadens olika rum på ett praktiskt sätt.

KÖK
Generöst kök med gott om skåpsförvaring och arbetsytor. Köket är utrustat med bland annat spis med ugn, fläkt, diskho, diskmaskin samt kyl och frys. Längst in finns en ljus och trivsam matplats intill de stora fönstren.

VARDAGSRUM
Stort och luftigt vardagsrum med generösa fönsterpartier som skapar ett fint ljusinsläpp. Vacker stavparkett på golvet och gott om plats för såväl större soffgrupp som övrigt möblemang. Ett lättmöblerat rum med fina sociala ytor.

BALKONG
Inglasad balkong med fri och luftig känsla samt utsikt mot grönskande omgivningar. Här finns plats för mindre möblemang och möjlighet att skapa en trivsam extra yta under stora delar av året.

SOVRUM 1
Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng, sängbord, skrivbord och ytterligare möbler. Bra ljusinsläpp från fönster och goda förvaringsmöjligheter.

SOVRUM 2
Bra sovrum med plats för säng och kompletterande möblemang. Rummet lämpar sig lika väl som barn- eller ungdomsrum, gästrum eller arbetsrum och har förvaring i garderober.

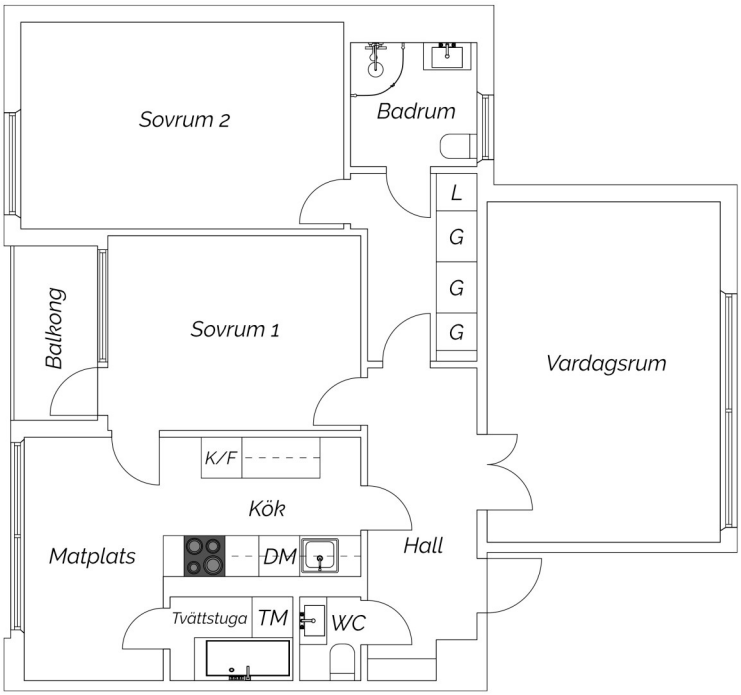
BADRUM
Ljust badrum med kaklade väggar och klinkergolv. Utrustat med dusch med glasväggar, wc, kommod med handfat och spegel.

BAD/TVÄTT
Separat utrymme med badkar och tvättmaskin – en praktisk lösning som ger bostaden extra funktionalitet.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Hasselholmen 1
BYGGÅR:	1970
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt med omförhandling 2027.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	151
VARAV HYRESRÄTTER:	39
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-04-10
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	152 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Hasselholmen 1 är en äkta förening. I föreningen finns 151 lägenheter, varav 39 upplåts med hyresrätt. Det finns även fyra hyreslokaler. Föreningen registrerades 2016-02-10 och upplåter marken med tomträtt (omförhandling 2027). Gemensam tvättstuga och cykelrum finns i varje huskropp samt barnvagnsrum finns i varje portuppgång. Tvättstugorna är utrustade med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp vardera. Det finns även flera miljörum för sopsortering. Två gånger per år genomförs städdagar i föreningen då man hjälps åt med gemensamma ytor.
RENOVERINGAR:	2016 renoverades fönster, tvättstuga och takbeläggning. 2017 renoverades badrummen samt nya fönster och persienner i alla lägenheter. Uppfräschning av gården med två nya grillar och nya staket. 2020 nya lås på garagedörrar. Dränering av fastigheter och delvis fasadputs. VVC-ventiler bytta på alla huskroppar. Stor förening – det pågår alltid arbeten men inga stora är planerade. (2026-09-14)
PARKERING:	Parkering och kötid: Föreningen har 54 p-platser för 351 kr/mån, ytterligare 9 p-platser (152–164) för 523 kr/mån, 49 kallgarage för 472 kr/mån och 45 varmgarage för 628 kr/mån. Parkering och garage hyrs endast ut till boende. Det finns separata kölistor för utomhusparkering respektive kall-/varmgarage och man får stå i samtliga köer samtidigt.
TV OCH BREDBAND:	Till fastigheterna har Ownit installerat ett Fiber-Lan nät som finns i varje lägenhet. Observera att TV box och router tillhör lägenhet och ska lämnas kvar vi avflytt. Till varje lägenhet har en trådlös router samt TV box levererats. I nätet erbjuds Internet upp till 1000/1000 Mbit/s, telefoni samt TV-kanalpaket kanal 1-12 samt ytterligare 7 kanaler samt Ownit

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överlåts i befintligt skick 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 sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt 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 som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Störtloppsvägen 18 12947 Hägersten mail@erikolsson.se