BJURSÄTRAGATAN 111

RÅGSVED





RÅGSVED

Högst upp i huset med fönster i två väderstreck!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Högst upp i huset.
Genomgående bostad med fönster i två väderstreck.
Gasspis med elugn.
Fiskbensparkett i vardagsrum.

VÄLKOMMEN TILL BJURSÄTRAGATAN 111

Välkommen till Bjursätragatan 111 i Rågsved En stilfullt renoverad tvåa med kök som kombinerar ljus, rymd och trivsel på bästa sätt. Bostaden är belägen högst upp i huset, vilket ger ett insynsskyddat och rofyllt boende med härligt ljusinsläpp. Tack vare den genomgående planlösningen flödar dagsljuset in från fönster i två väderstreck och skapar en luftig och inbjudande atmosfär i hela hemmet.
Här möts du av ett smakfullt renoverat hem där varje detalj är noggrant utvald för att ge ett modernt och tidlöst intryck. Vardagsrummet erbjuder gott om plats för både soffgrupp och matplats. Sovrummet är rogivande och väl tilltaget med bra förvaringsmöjligheter. Köket är funktionellt och elegant med goda arbetsytor för den matlagningsintresserade och härifrån nås balkongen,en perfekt plats att njuta av morgonkaffet eller ljumma sommarkvällar med utsikt över omgivningarna.
Föreningen bidrar till en extra guldkant på boendet med trevliga grillmöjligheter i den gemensamma utemiljön, perfekt för sociala stunder under årets varmare månader. I föreningen finns även möjlighet att kunna odla i en odlingslåda, ett härligt inslag av



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sara Tegnér

070-305 04 11
sara.tegner@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Bjursätragatan 111, 124 63 BANDHAGEN
STORLEK:	58 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 351 kr/mån Vatten, värme ingår i avgift. (avgiften är den nya som gäller från och med 1/2-2026) Obligatorisk kostnad för bredband tillkommer på 219kr
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 952 kr/år (el: 300 kr/år, försäkring: 1 656 kr/år, övrigt: 6 996 kr/år) Övrigt står för obligatorisk kostnad för bredband från Banhof på 219 kr/mån samt Gas 364 kr/ mån. Försäkringsbolag Tre kronor.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1051
LÄGENHETSNR SKV:	1303
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,72979 %, andel av årsavgift 1,66331 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	845 257 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-01-07. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Bävertassen 1
NUVARANDE ÄGARE:	Jorunn Stridh














THE
COSTUME HISTORY
AUGUSTE RACINET
TASCHEN






GARNIER
Respons
BALANCING SHAMPOO
MAGNETIC
CHARCOAL

RUMSBESKRIVNING

ENTRÉ
Du välkomnas in i en rymlig hall med gott om plats för avhängning och förvaring. Härifrån finns en naturlig gånglinje vidare in i bostaden med en behaglig känsla av rymd tack vare lägenhetens öppna planlösning och fönster i två väderstreck som släpper in ljus från båda sidor.

BADRUM
Från entrén tar du dig in i lägenhetens badrum. Det är stambytt och helkaklat. Här finns dusch, handfat och WC.

VARDAGSRUM
Vardagsrummet är bostadens sociala mittpunkt. Det är generöst tilltaget med utrymme för såväl soffgrupp som tvmöblemang. Rummets karaktär förstärks av det fina ljusinsläppet från stora fönsterpartier som vetter mot ett trevlig bakgård och naturreservat. Här möts du av tidtypiska detaljer som fiskbensparkett och originaldörrar.

KÖK
Köket ligger i anslutning till vardagsrummet i en öppen och lättmöblerad del av lägenheten. Planlösningen gör det enkelt att umgås med gäster medan du lagar mat. Köksdelen erbjuder funktionell arbetsyta och skåpinredning som ramar in utrymmet på ett inbjudande sätt - perfekt för både vardagsmatlagning och helgmiddagar. Utrustad med kyl och frys, gasspis med elugn, diskho.

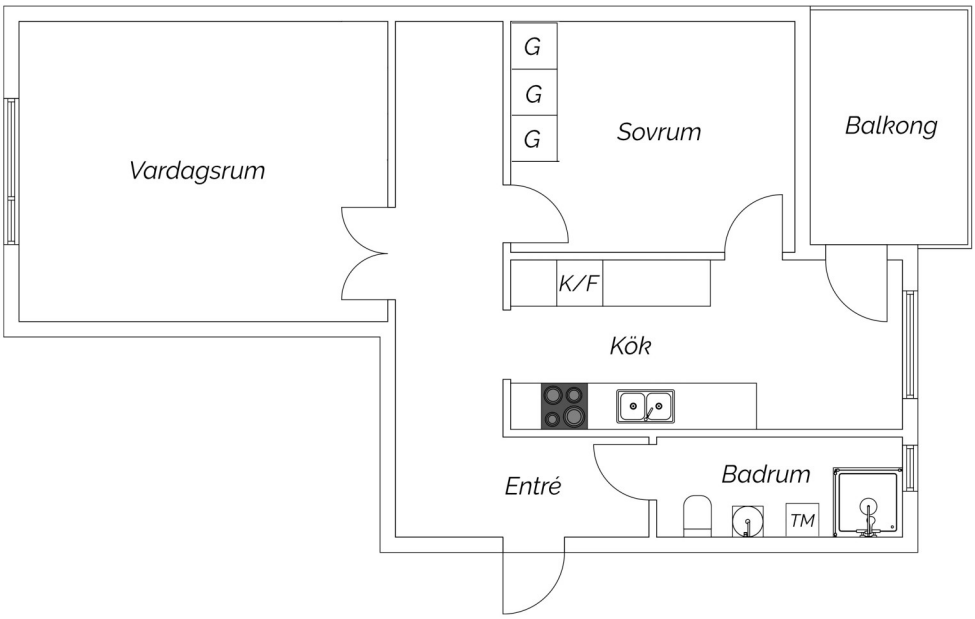
BALKONG
Via köket tar du dig ut på bostadens balkong. En trevlig balkong i högt läge där du kan njuta av morgonsol till kaffet.

SOVRUM
Sovrummet är rofyllt beläget med plats för säng och nattduksbord. Rummet är lagom stort för en dubbelsäng, och fönstret ger ett behagligt dagsljus utan insyn från grannar, vilket skapar en privat och avkopplande atmosfär.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Bävertassen 1
BYGGÅR:	1956
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	59
VARAV HYRESRÄTTER:	3
ANTAL LOKALER:	5
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-07-01
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	133 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Bävertassen 1 är en äkta bostadsrättsförening med 59 lägenheter där samtliga överlåtes som bostadsrätter på adresserna Bjursätragatan 97- 113. Bostadshusen består av tre bostadsvåningsplan med källare/suterräng och isolerad vind. I föreningen finns 5 st kontorslokaler. Till varje lägenhet hör ett förråd i källarplan. Föreningen har fått betyget A för år 2021. Tomträtt med omförhandling 2026.
RENOVERINGAR:	Utförda renoveringar: 2007 Stambyte 2007 Byte av elsystem 2007 Fjärrvärmeundercentral Planerat underhåll: 2025 Renovering av putsad fasad 2027 OVK-besiktning (inga planerade i dagsläget 2026-01-07)
PARKERING:	38 st p-plaster med en kostnad på 500kr/mån
TV OCH BREDBAND:	Fiberanslutning via Bahnhof finns för bredband och Tele2-uttag för kabel-TV. 500 Mbit/s

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