

BOPLATSRINGEN 146

ÄLTADALEN



Erik Olsson



ÄLTADALEN

Trivsamt radhus
bland grönska i
härliga Ältadalen!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Inga radiatorer (vattenburet system)
Uppfart med två parkeringsplatser
Skandinavisk stil
Kök från Marbodal

VÄLKOMMEN TILL BOPLATSRINGEN 146

Välkommen till ett perfekt planerat boende av skandinavisk stil med stilrena ytskikt och detaljer i trä som skapar ett harmoniskt samspel med den omkringliggande naturen. Entrévåningen har genomgående öppen planlösning som ger en stor social yta att umgås på med stora fönsterpartier som suddar gränsen mellan inne och ute. Här erbjuds du fri utsikt över den härliga altanen och den grönskande naturmarken som angränsar bakom huset. Ljudsystem Sonos är installerat i vardagsrum, kök och båda badrummen. Bostaden har totalt fem rum där de tre sovrummen samt allrummet ligger lugnt och ostört på övervåningen - tre av sovrummen har goda förvaringsmöjligheter i garderober och plats för önskat möblemang. Allrummet direkt till höger när man kommer upp för trappen kan enkelt bli ett sovrum genom att sätta upp en vägg. Två stilrena badrum med väggar och golv i granitkeramik, varpå den på entréplanet har en praktisk tvättedel. Hela huset har ett vattenburet golvvärmesystem vilket gör alla rum enkla att möblera då man inte har några radiatorer att ta hänsyn till. Den underbara uteplatsen erbjuder en altan med plats för både lounge- och matgrupp samt en gräsmatta för de små att leka på.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jessica Severinsson

072-322 80 22
jessica.severinsson@erikolsson.se

Erik Olsson



ADRESS:	Boplotsringen 146, 13840 Älta
STORLEK:	110 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och kök
OBJEKTYP:	2-plansradhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	6 450 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 465 kr/mån I avgiften ingår kallvatten och sophämtning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 16 800 kr/år Angiven driftkostnad är hämtad från nuvarande ägare som är fem personer (två vuxna och tre barn) i hushållet. Nuvarande ägare har följande fördelning av driftskostnader: Uppvärmning/hushållsel: 16 800 kr/år (ca 6800 kWh/år). Till driftkostnaden tillkommer kostnad för hemförsäkring om ca 6 408 kr/år samt bredband om ca 7 188 kr/år (nuvarande ägare har Telia, går att välja leverantör själv). Uppgifter gällande driftkostnaden är hämtad från säljaren och ej ytterligare kontrollerad. Driftkostnaden kan antingen vara högre eller lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	11
ANDELSTAL:	Andel i förening 7,14286 %, andel av årsavgift 7,14286 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 295 212 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 2025-08-29. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
FÖRENING:	Brf Ältadalen 14















ENTRÉVÅNING**HALL**

Välkomnande hall med plats för avhängning av ytterkläder samt goda förvaringsmöjligheter i Elfa system och i förråd under trappan. På golvet ligger klinker i granitkeramik och väggarna är målade.

VARDAGSRUM

Rakt fram i hallen öppnar sig ett rymligt vardagsrum som genomsyras ljus tack vare stora fönster som vetter mot den grönskande naturmarken. Med den öppna planlösningen på undervåningen skapas här en härlig social plats i hemmet som rymmer soffa, soffbord, mediamöbel och matplats för ca 6-8 personer. Dessutom finns integrerad ljudsystem från Sonos. Väggarna är ljust målade med vackert vitpigmenterat trägolv som tillsammans med fönsterramarna i trä smälter in i den lummiga omgivningen.

KÖK

Bostaden har ett stilrent kök från Marbodal designat av den välkända inredningsarkitekten Lotta Agaton. Köksskåpen går i en vacker färg i en varm beige kulör med handtag i krom och svart trä från Brohult. Bänkskivan och stänkskyddet består av kvartskomposit i en sober kulör som lyses upp genom infällda spotlights under överskåpen. Den maskinella utrustningen består av häll, fläkt, ugn, mikrovågsugn, integrerad diskmaskin, kyl och frys. Även här finns det integrerade ljudsystemet från Sonos samt infällda spotlights i tak.

BADRUM/TVÄTT

Stilrent badrum med granitkeramik på golv och väggar och detaljer i krom och trä. Här finns tvättställ på kommod, spegel med belysning, WC, handdukstork, dusch med vikbara väggar i klarglas samt tvättmaskin och torktumlare från Siemens med praktisk bänkskiva och överskåp.

Även här finns det integrerade ljudsystemet från Sonos.

ÖVERVÅNING**SOVRUM 1**

Rogivande sovrum med lummig utsikt som rymmer dubbelsäng och tillhörande sängbord. Goda förvaringsmöjligheter finns i garderober.

SOVRUM 2 & 3

Två mysiga sovrum med väggar målade i sober kulör. Här finns plats för säng, sängbord och annat önskat möblemang. Bägge rummen har garderober.

ALLRUM/SOVRUM 4

Allrum med gott om plats för den större soffan eller sängen om man vill nyttja det som ett sovrum. Även på övervåningen återfinns stora fönsterpartier med träramar som släpper in rikligt med ljus i samtliga rum. Ljust målade väggar och vitpigmenterat trägolv är genomgående även på övervåningen.

BADRUM

Badrummet på övervåningen går i samma stil som den på entréväningen med granitkeramik på golv och väggar och detaljer i krom. Badrummet har tvättställ på kommod, spegelskåp, WC, handdukstork och badkar samt det integrerade ljudsystemet från Sonos.

UTEPLATS

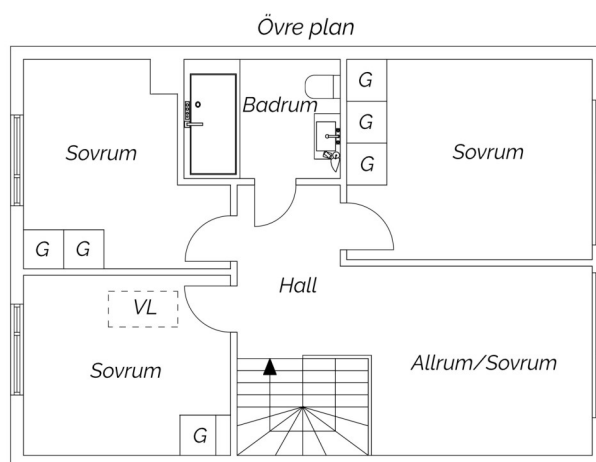
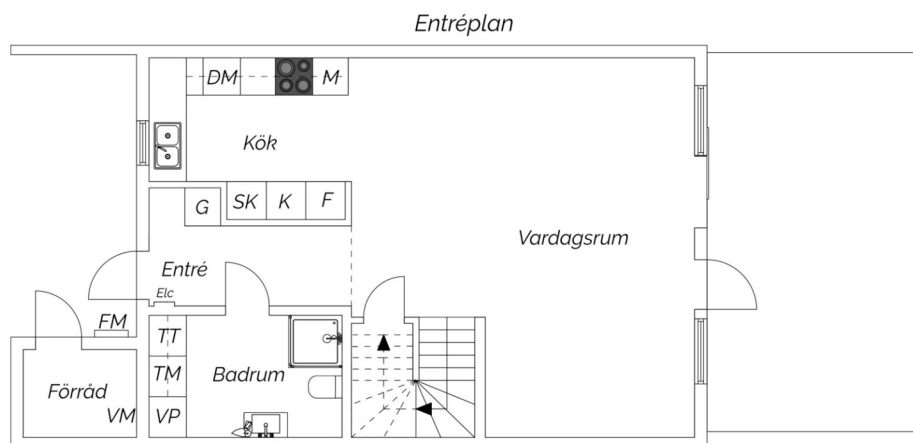
Från vardagsrummet kliver ni ut till bostadens härliga altan med plats för loungegrupp för kvällens sällskap och matbord för härliga frukostar. Altanen är om ca 20 m² och ligger i sydvästläge med många soltimmar.

PARKERING

Parkeringsmöjligheter finns framför huset med plats för två bilar.

FÖRENING:	Brf Ältadalen 14
BYGGÅR:	2019
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Vattenburen golvvärme via frånluftsvärmepump
VENTILATION:	Mekanisk frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	14
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-11-18
ENERGIKLASS:	B
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Ältadalen 14. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 14 bostadsrätter. Ett gemensamt förråd finns i föreningen. Föreningen förvärvade fastigheten 2019 (äger marken).
RENOVERINGAR:	Då fastigheten uppfördes 2019 finns inga tidigare eller planerade renoveringar/underhåll.
PARKERING:	Till varje bostad hör två parkeringsplatser utanför bostaden.
TV OCH BREDBAND:	Fiber finns framdraget i bostäderna. Bostadsrättsinnehavaren väljer själv leverantör för både bredband och TV.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Anlita en lokal
expert när du
ska sälja din
bostad

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 överläts 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.

Hemnet AB

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

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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- 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.

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 mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Smedjegatan 6 13154 Nacka 077 155 10 00 mail@erikolsson.se