OXELVÄGEN 47, 6 TR

ÄLTA - STENSÖ





ÄLTA - STENSÖ

Välplanerad 2:a högt upp i huset med balkong!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Högt läge på våning 6 av 8
Stor balkong med eftermiddagssol
Sjöglimt och utsikt över grönska
Stambytt och renoverat badrum 2021

VÄLKOMMEN TILL OXELVÄGEN 47, 6 TR

Varmt välkommen till Oxelvägen 47 och denna ljusa och välplanerade 2:a om 66 kvm, belägen på våning 6 av 8 med högt läge samt sjöglimt. Här erbjuds ett trivsamt boende med generösa sällskapsytor, bra förvaringsmöjligheter och en stor balkong med härlig eftermiddagssol. Bostaden har ett ljust kök med gott om arbetsytor och en trevlig matplats intill fönsterpartierna. Härifrån nås vädringsbalkongen som leder vidare till den större balkongen. Vardagsrummet är rymligt med fint ljusinsläpp och sovrummet erbjuder plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Badrummet renoverades i samband med föreningens stambyte 2021 och är utrustat med bland annat badkar och tvättmaskin. Brf HSB Stensö ligger i ett naturskönt område i Älta med närhet till både service, skolor och grönområden. Här finns fina promenadstråk, badmöjligheter vid Ältasjön och trevliga gårdsmiljöer med lekplatser. Goda bussförbindelser gör det smidigt att ta sig vidare mot bland annat Sickla, Gullmarsplan och Slussen.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Peter Ramani

073-155 01 88
peter.ramani@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Oxelvägen 47, 6 tr, 138 32 Älta
STORLEK:	66 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 710 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV (grundutbud). Elen är gemensamt upphandlad för att få lägsta möjliga pris och direktavläses. Förbrukningen redovisas och faktureras på månadsavin. Avgiftsförändring: Enligt styrelsen den 13 oktober 2026 finns ännu inget besked om eventuella avgiftsförändringar för 2027. Frågan behandlas i samband med budgetarbetet i slutet av året.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 480 kr/år (el: 3 480 kr/år) Driftkostnaden är hämtad från nuvarande ägare som är två personer i hushållet och är ej ytterligare kontrollerad. Nuvarande ägare har även en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som kostar ca 1 126 kr/år (stor försäkring, medlem i kommunal), vilket ej är medräknat i driftkostnaden. Kostnaderna för ny ägare/ boende kan antingen vara högre eller lägre än angivet belopp.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	97
LÄGENHETSNR SKV:	1602
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,23753 %, andel av årsavgift 0,23753 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	498 334 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 2026-10-13. 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:	6 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB BRF Stensö i Nacka
NUVARANDE ÄGARE:	Mahmoud Omar Mohamed Elghoul



























RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande entréhall med plats för avhängning direkt till höger samt garderober bakom spegelskjutdörrar som erbjuder ytterligare förvaring. Vinylgolv med träimitation och vita väggar.

KÖK
Ljust och trivsamt kök med vita skåpluckor, mörk bänkskiva i laminat och svart kakel ovanför arbetsytorna. Köket erbjuder gott om förvaring i skåp och lådor samt generösa arbetsytor. Utrustningen består av ugn, spishäll, fläkt, inbyggd mikrovågsugn, diskmaskin samt kyl och frys. Intill de stora fönsterpartierna finns en trevlig matplats med utrymme för flera personer och fint ljusinsläpp. Härifrån nås vädringsbalkongen som leder vidare till den större balkongen. Vita väggar och vinylgolv med träimitation.

SOVRUM
Rofyllt sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Vitmålade väggar och mörkt laminatgolv. Från sovrummet finns utgång till vädringsbalkongen som leder vidare till den större balkongen.

BADRUM
Helkaklat badrum som renoverades i samband med föreningens stambyte 2021. Ljust klinkergolv med elburen golvvärme och vita kaklade väggar. Utrustat med badkar, handfat med kommod, spegelskåp med belysning, handdukstork, WC samt tvättmaskin. Infällda spotlights i taket med dimmer.

VARDAGSRUM
Rymligt och ljust vardagsrum med stora fönsterpartier. Här finns gott om plats för soffgrupp och övrigt möblemang. Ljusgrå väggar och originalparkett på golvet. Från vardagsrummet nås den rymliga balkongen.

BALKONG
Stor balkong med plats för utemöbler och växter. Här erbjuds ett högt läge med eftermiddagssol samt utsikt över grönska och sjöglimt.

FÖRRÅD
Till bostaden hör ett förråd i markplan.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB BRF Stensö i Nacka
BYGGÅR:	1967
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och värmepumpar
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	320
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-06-09
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	112 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Stensö i Nacka är en äkta bostadsrättsförening med 320 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen äger marken. Varje hus har en fin tvättstuga. På Oxelvägen 45 finns dessutom en grovtvättstuga som används för grövre tvätt såsom mattor och filtar. Särskilda tider gäller för grovtvättstugan. I föreningens återvinningshus kan man slänga glas, metallförpackningar, plastförpackningar, tidningar och pappersförpackningar. Föreningen har även tre grillplatser, skyddsrum, barnvagnsrum, cykelförråd samt en övernattningslägenhet med både dubbelsäng och bäddsoffa i port 37/39 som kan hyras för 500 kr/dygn. Gym finns att nyttja för 800 kr/kalenderår och bastu i port 57 för 1 000 kr/kalenderår. I föreningen finns också ett återbruksrum i port 49/51 där man kan lämna in saker man inte längre behöver och kanske hitta något man själv har nytta av. Det finns även ett bokcafé i port 39 där man kan lämna och hämta böcker. Hobbyrummet i port 45 är för närvarande stängt. Uppgifterna ovan är hämtade från föreningens hemsida samt kontrollerade med styrelsen.
RENOVERINGAR:	2022: Renovering av samtliga återvinningshus, uppfräschning av gästlägenheten, uppfräschning av gym och bastu samt byte av maskiner i tvättstugorna. 2021: 6 nya parkeringsplatser uppfördes bakom hus 4. Laddstolpar och motorvärmaruttag finns på dessa platser. 2020: 45 nya parkeringsplatser med motorvärmare uppfördes framför hus 1. Laddstolpar och motorvärmaruttag finns på dessa platser. 2019-2022: Stambyte samt renovering av samtliga badrum och tvättstugor. 2014-2015: Renovering av samtliga innergårdar samt renovering av tvättstugorna till miljötvättstugor.

Pågående och kommande renoveringar/underhåll:
Föreningen har påbörjat arbetet med byte av balkongplattor under hösten 2026. Arbetet har inletts vid det första huset mot tidigare Älta centrum (nr 37–41). Enligt styrelsen beräknas hela projektet pågå under cirka 2,5 år.
Balkongrenoveringen finns med i föreningens budget för 2026. Beslut kring eventuella ytterligare investeringar under 2027 och 2028 tas i kommande budgetarbete.
Bygglov finns för inglasning av balkongerna, med undantag för vädringsbalkongerna, enligt en enhetlig modell. Föreningen planerar att hålla en extra föreningsstämma för att behandla frågan om inglasning. Något slutligt beslut om genomförande eller finansiering har ännu inte bekräftats.
Tak- och fasadrenovering ingår inte i det pågående balkongprojektet. Eventuella framtida åtgärder hanteras inom föreningens underhållsplan. Någon tidsplan har inte meddelats.
Uppgifterna är hämtade från föreningens årsredovisningar och hemsida samt kontrollerade med styrelsen i oktober 2026.

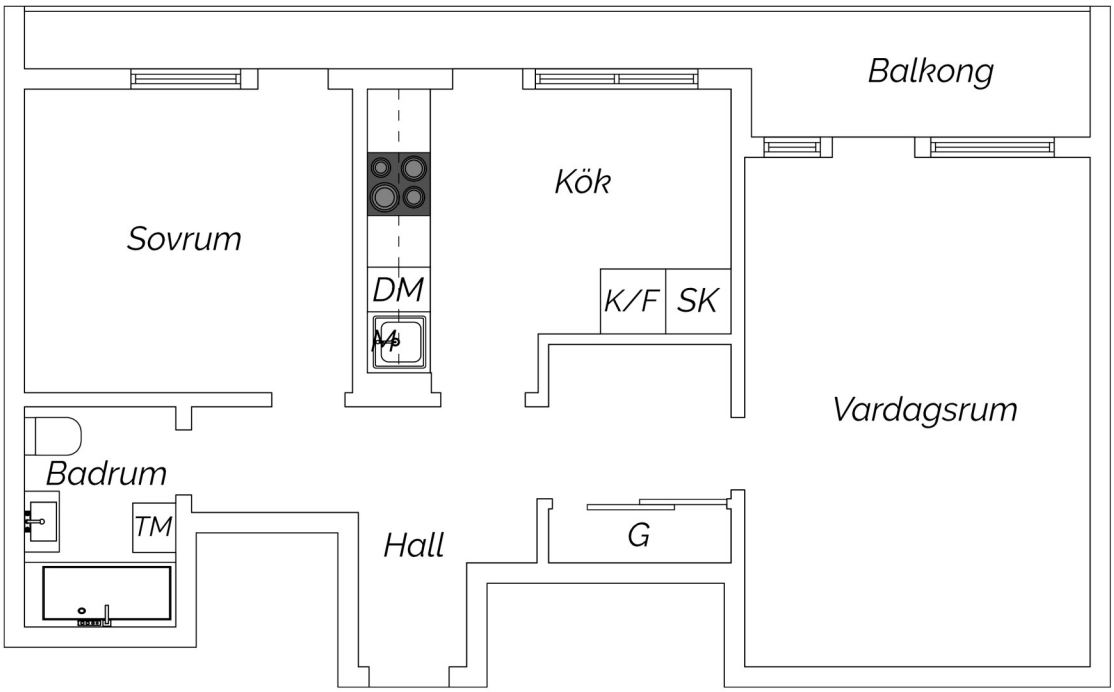
PARKERING:

Föreningen erbjuder parkeringsplatser utomhus med motorvärmaruttag och möjlighet till elbilsladdning. Samtliga platser kan anpassas efter behov genom att laddfunktionen aktiveras eller avaktiveras.
Kostnaden för en parkeringsplats är 625 kr/mån med motorvärmaruttag eller 705 kr/mån med aktiverad laddfunktion. Förbrukad el debiteras separat av föreningen.
Varje hushåll har möjlighet att hyra högst en parkeringsplats. I dagsläget råder kö till parkeringsplatserna.
Uthyrning och köhantering administreras av P-Service. Ansökan om parkeringsplats görs via följande länk:
https://purchase.park46.se/56/b5b912c0-ec73-4761-9de0-1d20a32a6ef8
Uppgifterna är kontrollerade med P-Service den 14 oktober 2026.

TV OCH BREDBAND:

Förening har ett gruppavtal via Telenor. I detta ingår bredband 500, TV Bas (18 kanaler) samt Telenor Stream. Telenor äger utrustningen och ska skickas tillbaka vid försäljning, ny ägare utkvitterar ny utrustning via Telenor.

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.

Erik Olsson

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