

GUSTAV III:S BOULEVARD 121

FRÖSUNDA



Erik Olsson



FRÖSUNDA

Trivsamt två med uteplats i inbäddad oas

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Härlig uteplats med grönska
Lugnt belägen mot gård
Tillåtet med el- och gasolgrill på uteplats
Solceller installerade 2021

VÄLKOMMEN TILL GUSTAV III:S BOULEVARD 121

Mycket trivsamt tvåa på populärt läge där bostaden vetter mot föreningens trevliga gård. Socialt disponerad med härlig rymd som förlängs av uteplatsen. Oslagbart läge där du kan njuta av lugnet i er egen oas inbäddad av grönska. Bostaden är väldisponerad med plats för middagar med familj och vänner samt ett väl tilltaget sovrum med mycket god förvaring i garderober samt en klädkammare. Det stora badrummet har all bekvämlighet såsom golvvärme, tvättmaskin och torktumlare samt plats för badkar om så önskas. Här bor du i en trevlig förening med tillgång till en mysig gård med grönska och lekplats för barnen. Föreningen installerade solceller 2021 och har goda garagemöjligheter som nås direkt med hiss.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emilia Rosén

073-373 89 67
emilia.rosen@erikolsson.se

Erik Olsson



HALL

Ekparkett och ljust tapetserade väggar. Plats för avhängning av ytterkläder med överskåp och ingång till klädkammare.

KÖK

Ekparkett och ljust tapetserade väggar. Ljusa skåpluckor, mörkt kakel ovan mörk arbetsbänk i laminat. Häll, ugn, diskmaskin och inbyggd mikro samt kyl/frys från Bosch, rymlig matplats.

VARDAGSRUM

Ekparkett och ljust tapetserade väggar. Plats för vardagsrumsmöblering med soffa och soffbord samt arbetshörna. Utgång till uteplats. Arbetshörnan kan enkelt delas av för ytterligare sov- eller kontorsdel.

UTEPLATS

Inramad uteplats mot föreningens gård. Gott om plats för såväl loungedel som matplats.

SOVRUM

Ekparkett och ljust tapetserade väggar. Plats för dubbelsäng och garderob längs med vägg.

BADRUM

Ljusblått klinkergolv med golvvärme och ljust kaklade väggar med en ljusblå fondvägg. Dusch, WC, handfat och spegel med hylla och spotlights. Tvättmaskin och torktumlare under arbetsbänk med skåp ovan.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd.

















ADRESS: Gustav III:s Boulevard 121
POSTNUMMER: 16974
ORT: Solna
OMRÅDE: Frösunda
KOMMUN: Solna
BUDSTART: 3 150 000 kr
AVGIFT: 4 044 kr/mån
I avgiften ingår värme, kallvatten, digital-TV (8 favoriter),
broadband (1000 Mbit) samt bostadsrättstillägg. El och
varmvatten tillkommer efter faktisk förbrukning.

ANTAL RUM: 2 rum
STORLEK: 60 kvm (föreningens information)
LÄGENHETSNR FÖRENING: 921
LÄGENHETSNR REGISTER: 1001
VÅNING: 1 av 6

OBJEKTYP: Bostadsrätt
BYGGÅR: 2007
PANTSÄTTNING: Bostaden är inte pantsatt. Datum för kontroll 2023-01-09
UPPVÄRMNING: Fjärrvärme
UTEPLATS: Ja
FÖRENING: Brf Lovisedal 3
ANTAL LÄGENHETER: 72
ANTAL LOKALER: 1
ANDELSTAL: Andel i förening 1,0497 %
ÖVERLÅTELSEAVGIFT: 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT: 525 kr
BOSTADENS INDIREKTA 611 908 kr
NETTOSKULDSÄTTNING: 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.

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN: Brf Lovisedal 3 köpte fastigheten 2005. Föreningens lokal
upplåtes med hyresrätt.
Årsavgifterna och parkeringsavgiften höjdes 5 % och
varmvatten 8% från januari 2023.

RENOVERINGAR:

Tvättstuga i port 117 på källarplan med tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och mangel. Varje trappuppgång har ett eget cykelrum i källaren med ingång i anslutning till trapphuset. Även förvaringsutrymme för barnvagnar finns. I föreningen finns ett soprum med enklare sopsortering.

Trevlig innergård med stor gräsmatta och lekplats för barn. På gården finns även flera sittgrupper, grillplats. Träd, buskar och stor gräsyta angränsande mot skogsparti.

2013 utfördes målningsarbeten i källaren.

2014 åtgärdades gräsmattan.

2015 reparerades döljningen mellan föreningen och grannföreningen .

2018 installerades 8 laddstationer för el-bilar.

2019 byttes det yttre skalskyddet och stamarna spolades.

2021 installerades ytterligare 16 laddplatser för el-bil och solceller på taket. Sockelfasad och fasad runt fönster åtgärdades av JM.

2022 utfördes fasadtvätt.

Föreningen planerar stamspolning under 2023. I övrigt finns inga vidare renoveringar planerade i dagsläget.

PARKERING:

I föreningen finns 58 garageplatser varav 4 har kombinerad MC-plats i direkt anslutning till bilplatsen. Det finns 5 separata MC-platser varav 2 med laddfunktion. Det finns 24 bilplatser med laddbox. Det finns även 5 uteplatser placerade mellan 121 och 125. Garageplats kan hyras till en kostnad om ca 840 kr/månad, laddbox ca 1 050 kr/månad, parkeringsplats utomhus ca 420 kr/månad och MC-plats ca 210 kr/månad. Externa hyresgäster accepteras, men medlemmar har förtur.

I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information www.solna.se

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV via Tele2 och till bredband via Obenetwork. I fastigheten finns också Telia som leverantör och det bekostar medlemmen själv.

ÄKTA FÖRENING:

Ja

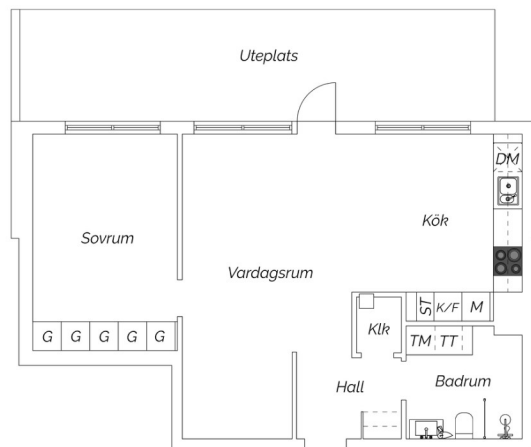
ÄGER FÖRENINGEN

Ja

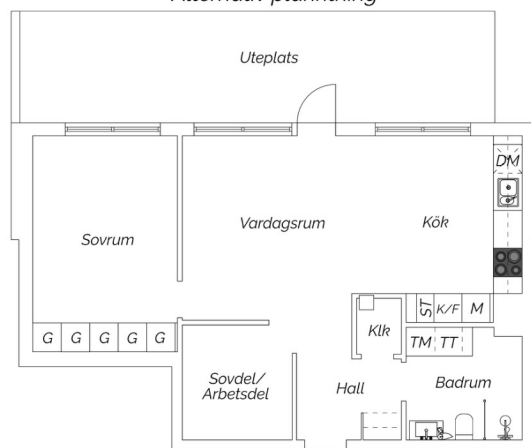
MARKEN:

DRIFTSKOSTNAD:	med 1 personer i hushållet
EL:	1 359 kr/år
VA:	1 596 kr/år
FÖRSÄKRING:	1 069 kr/år
SUMMA:	4 024 kr/år
KOMMENTAR:	Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	72 (kWh/kvm och år)
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





Alternativ planritning



Detta   r ett förslag på en alternativ planlösning för att   sh  lligg  ra bostadens möjligheter.
Ansvarig m  tl  re och säljare kan inte garantera att förslaget är genomförbart tekniskt och
ekonomiskt eller att det kommer att godkännas av föreningen.

Erik Olsson

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

MÅKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

Mäklaren ska ta till vara på 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 Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "lägenhet", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

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.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

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

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en bostadsrättsförening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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.

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) 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 bostadsrätten 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten. Även om bostadsrätten 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.

VIKTIG INFORMATION OM KÖP

I den här bostadsbeskrivningen har du kunnat läsa om den bostad du nu varit på visning av. Du har därmed sett ett exempel på hur vi presenterar de bostäder vi förmedlar. Du minskar risken i din bostadsaffär om du förbereder din egen försäljning redan medan du letar ny bostad. Otryggheten att tvingas sälja i en sämre marknad minskar om du kan genomföra din egen försäljning så snabbt som möjligt i samband med att du köpt nytt. Vi har anställda fotografer som är experter på att förmedla det bästa med just din bostad. Vi har ett stort spekulantregister som dagligen uppdateras och matchas mot intressanta bostäder. Detta unika kontaktnät innebär att vi har ett stort försprång när det gäller att locka potentiella köpare till våra visningar. När vi säljer en bostad jobbar vi dessutom enligt vår väl beprövade Erik Olsson-metod, som hjälper dig att få bäst betalt för din bostad.

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. Mäklarfirmataget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset vid annonsering på Hemnet.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkla från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Erik Olsson

Sveavägen 147 11346 Stockholm 08-555 513 00 mail@erikolsson.se