

KVARSTAVÄGEN 47



Erik Olsson



Modernt BR-radhus med hög standard och mysig uteplats

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Toppmodernt BR-radhus
Uteplats i perfekt söderläge
Stilfullt med genomgående hög standard
Stor balkong på övre plan

VÄLKOMMEN TILL KVARSTAVÄGEN 47

Välkommen till detta toppmoderna radhus i bostadsrättsform - ett smakfullt boende med flera uteplatser, låg månadsavgift och stora sociala ytor såväl utomhus som inomhus. På entréplan presenteras bostadens mer sociala delar så som kök, vardagsrum och uteplatsen som delvis är under tak. Det finns gott om plats för hela familjen och på entréplan ligger ett snyggt klinkergolv vilket ger ett enhetligt och stilrent intryck. Här hittar vi också en helkaklad gäst-WC samt förråd och gott om förvaring i garderober. Uteplatsen ligger fint utan direkt insyn och här ryms både loungegrupp och matbord om så önskas - perfekt för många och långa grillkvällar med familj och vänner. Det övre planet presenterar två sovrum i bra storlekar samt ett rejält helkaklat badrum med tvättmaskin. Här finns även en mysig balkong i ett perfekt söderläge.

Alla bekvämligheter finns, du bor i ett modernt, ljust och fräscht hem och har gott om plats att bjuda släkt och vänner på middagar såväl utomhus som inomhus. Du bor med närhet till närservice, kommunikationer, skola och förskola samtidigt som det finns badplats och mysiga natur- och motionsstråk en kort bit bort.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Moshe Kucukkaya

070-669 03 04
moshe.kucukkaya@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Kvarstavägen 47, 15164 SÖDERTÄLJE
STORLEK:	96,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 260 kr/mån Inkl. vatten
LÄGENHETSNR FÖRENING:	46
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,7936 %, andel av årsavgift 0,7936 %
PANTSÄTTNING:	Bostaden är inte pantsatt
HISS:	Nej
FÖRENING:	BRF Kvarsta By
NUVARANDE ÄGARE:	Rita Waleed Toma Mansoor, Silver Adel
TILLTRÄDE:	Enl. överenskommelse



Stora sociala ytor
Modernt renoverat
Två välplanerade sovrum
Badrum samt praktisk gäst-
WC











Gott om förvaring i
garderober och förråd
Nära skola och förskola
Närhet till närservice och
kommunikationer



ENTRÉPLAN**HALL**

Välkomnande hall med gott om plats för skor och ytterkläder i garderob med skjutdörrar i spegelglas. På golvet ligger klinkergolv, väggarna är ljust målade och i taket sitter infällda spotlights - allt detta fortsätter sedan genomgående på entréplan

KÖK

Modernt, ljust kök med gott om arbetsyta. Skåpsfronterna är ljusa med en ljus bänkskiva med matchande stänkskydd. Den moderna maskinparken består av:

- Kyl och frys i fullhöjd
- Spishäll
- Fläkt
- Ugn
- Integrerad diskmaskin
- Mikrovågsugn

Matsplats rymmande ca 4-6 personer finns intill stort fönster.

VARDAGSRUM

Socialt och inbjudande vardagsrum med gott om plats för soffgrupp, mediamöbel samt matgrupp om så önskas. I matsalsdelen finns möjlighet att bygga en vägg för ytterligare ett sovrum. Från vardagsrummet nås baksidan med en mysig altan och uteplats, delvis under tak.

GÄST-WC

Praktisk gäst-WC med mörkt klinkergolv och ljust kakel på väggarna. Här finns WC, handfat med kommod samt spegelskåp.

ÖVRE PLAN**TVÅ SOVRUM**

På det övre planet finns två sovrum, båda mycket rogivande och i bra storlekar. Det ena är något större med plats för dubbelsäng och

förvaringsmöbel, den andre något mindre - perfekt som barnrum eller kontor. Båda med ljusa väggar, ljust golv samt med utgång till balkongen som ligger i ett perfekt söderläge.

BADRUM

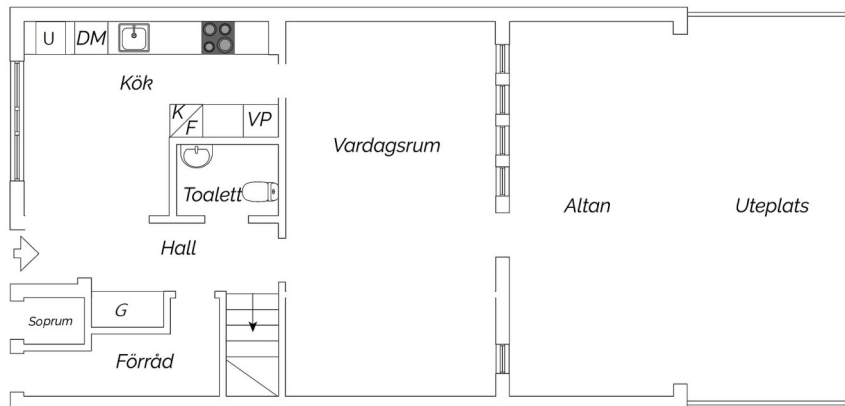
Modernt renoverat badrum med mörkt klinkergolv och ljust kakel på väggarna. Här finns WC, dusch med vikväggar i glas, handfat med kommod samt spegel med integrerad belysning. Här finns även en tvättmaskin.

BALKONG

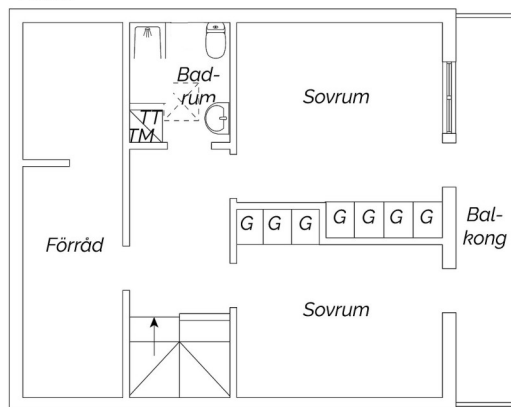
FÖRENING:	BRF Kvarsta By
BYGGÅR:	1974
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Direktverkande el
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	126
VARAV HYRESRÄTTER:	23
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-12-05
ENERGIKLASS:	G
ENERGIPRESTANDA:	212 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen förvärvade fastigheten Litografin 3 år 2020 och består av 29 småhus med 126 lägenheter varav 103 är bostadsrätter och 33 är hyresrätter. Äkta förening sedan 2020 men bildades 2018. Den totala boarea är 12 159 kvm varav 9 940 kvm är bostadsrätter.
RENOVERINGAR:	Tidigare gjorda renoveringar/utföra arbeten: 2019 - Fastighetsbesiktning i samband med föreningsbildande 2021 - Investerat i nya parkeringar och lekplats. Tvättstugan ommålad samt installation av nya torktumlare och torkskåp 2022 - Planerat byte av vindskivor
PARKERING:	Föreningen disponerar 88 parkeringsplatser varav 48 garageplatser och 62 parkeringsplatser. 163 kr/mån för en parkeringsplats och 595 kr/mån för garage.

PLANRITNING

Plan 1



Plan 2



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

Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

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. 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 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

VIKTIG INFORMATION

fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egen- dom) 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; tex. 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 tex. 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, tex. 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 exempelvis 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. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter 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 funkar från tillträdesdatum. 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 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.

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.

Erik Olsson

Järnagatan 7 15171 Södertälje peter.more@erikolsson.se