ÄLTA - HEDVIGSLUND

LOVISEDALSVÄGEN 172





ÄLTA - HEDVIGSLUND

Perfekta, stilrena, yteffektiva första boendet!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Hiss
Bra kommunikationer mot Stockholm och Nacka
Smart planlösning
Nyproducerad 2016/2017

VÄLKOMMEN TILL LOVISEDALSVÄGEN 172

Kontakta mäklaren för mer info.
Möjlighet till snabbt tillträde!
Nu finns denna ljusa och välplanerade 1:a till salu. I den moderna trädgårdsstaden i Södra Hedvigslund ligger denna lägenhet producerad 2016/2017. Stilfulla och moderna ytskikt och materialval med ett genomgående enstavig vitlaserad ekparkett och ljust målade väggar. Vardagsrum med en rymlig sovalkov med plats för säng och tillhörande sängbord alt. garderob. Helkaklat badrum med dusch, tvättmaskin och torktumlare. I källarplanet finns ett förrådsutrymme som tillhör bostadsrätten.
I populära I Södra Hedvigslund i Älta bor du mitt emellan storstaden och naturen. Bara en kort cykeltur bort finner ni en stor aktivitets park, Nova parken. Här finns möjligheter till allt från fotbollsspel, basket, handboll till att låta barnen leka bland gungor, klättring och balansgång i de olika lekparkerna. Även flertalet grillplatser med tak och sittplatser.
En kort cykeltur bort ligger Erstavikens naturreservat. Älta är ett väldigt aktivt område med närheten till såväl stadens brus som till naturens lugn.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Erik Ullberg Westin

070-250 52 41
erik.ullberg.westin@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Lovisedalsvägen 172, 138 39 Älta
STORLEK:	32 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 695 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 790 kr/mån I månadsavgiften ingår uppvärmning, sophantering och förråd. Ett obligatoriskt tillägg om 20 kr/mån tillkommer för bostadsrättstillägg samt även 219 kr/mån för bredband via Telia 1000/1000. Individuell mätning av varm- och kallvatten vilket läggs på månadsavin. Kostnad tillkommer för el och försäkring.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 820 kr/år (el: 4 161 kr/år, va: 1 931 kr/år, försäkring: 1 728 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende. Under VA anser säljarens kostnad för varm- och kallvatten som tillkommer månadsavgiften.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1001A
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,94174 %, andel av årsavgift 0,94174 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	405 482 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.
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Livia



















LOVISEDALSVÄGEN 172








MOHEDA



RUMSBESKRIVNING

KÖK/ VARDAGSRUM
Längst ena väggen är köksdelen med kyl/frys, mikro, induktionshäll, ugn samt diskmaskin. Bänkskiva i laminat med gott om förvaring i över samt underskåp. På golvet ligger enstavigt ekparkettgolv. Väggar målade i sober grå/beige färg.

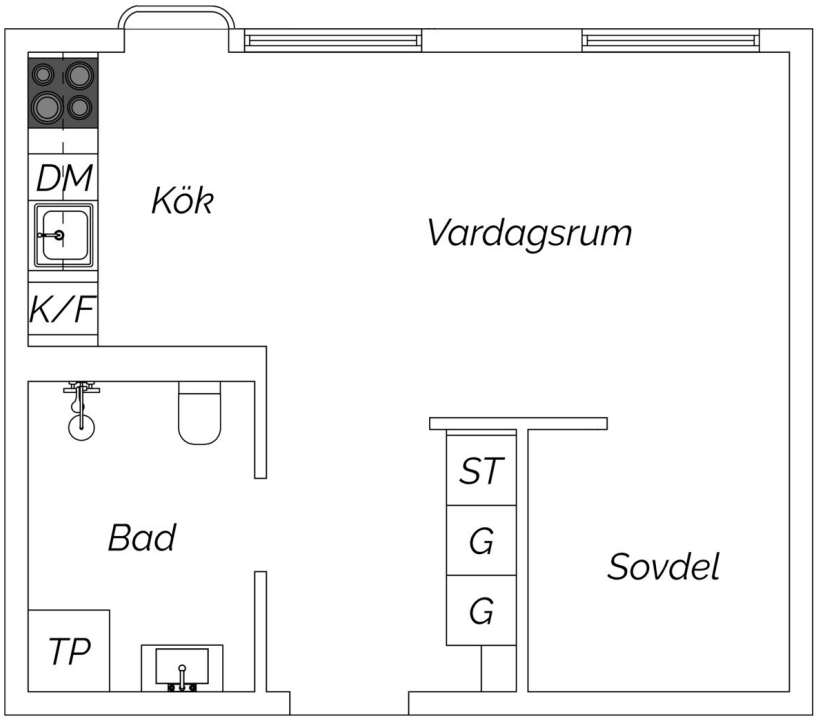
SOVALKOV
Ett bra utrymme med plats för en större säng eller mindre säng samt skrivbord. Intill alkoven kan man enkelt dela av rummet med en industriglasvägg eller draperi för att göra bostaden till 1,5 rum och kök. På golvet ligger enstavigt ekparkettgolv. Väggar målade i sober grå/beige färg.

BADRUM
Helkaklat badrum i grått samt grå/beige, detaljer i koppar, väggskåp, handdukstork, dusch, tvättmaskin, torktumlare samt förvaring under handfat med trendig spegel ovan med belysning.

HALL
Rymlig hall med flertalet garderober samt hatthylla för avhängning. Enstavigt ekparkettgolv och målade väggar i sober grå/beige färg.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Livia
BYGGÅR:	2017
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, tomträtt, ny tomträttsavgäld from maj 2024.
UPPVÄRMNING:	Bergvärme
VENTILATION:	F med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	68
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 1 184 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-09-01
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	75 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Livia. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 68 lägenheter, alla upplåtes med bostadsrätt. Föreningen byggde fastigheterna Älta 35:327 och 35:328 under 2016/2017. Marken innehas med tomträtt. Bostadsrättshavaren har en vårdplikt för till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats men svarar i övrigt endast för renhållning och snöskottning av balkong, terrass eller uteplats. Ett förråd tillhör bostadsrätten vilket är beläget i källarplanet. I källarplanet finns även ett rymligt cykelförråd. Föreningen har 7 st extra förråd för uthyrning. Dessa är i dagsläget inte uppmätta men är ganska små ca 2-3 m^2 och kostar ca 200 kr/mån att hyra, i nuläget är samtliga extraförråd uthyrda men det går att ställa sig i kö.
RENOVERINGAR:	Föreningen följer en 50-årig underhållsplan. Då fastigheterna är relativt nybyggda föreligger inget större underhåll som påverkar avgifterna. Utförda underhåll: 2025 - Varm- och kallvattenmätare installerades under hösten. 2023 - Service av fastigheternas bergvärmepumpar. 2022 - El-laddstolpar (8 st) installerades vid A-huset. 2022 - Nya parkeringsplatser anlades vid A-huset. 2022 - Service av fastigheternas bergvärmepumpar.
PARKERING:	I föreningen finns det 53 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om 500 kr/månad. P-plats med el-laddstolpe kan hyras till en kostnad om 700 kr/mån, man betalar själv för sin förbrukning. Det finns 8 stycken laddplatser. För närvarande finns p-platser lediga, ingen av dessa har laddstolpe (kontrollerat med styrelsen 2026-05-26). Övrigt i området gäller parkering enligt skyltning.
TV OCH BREDBAND:	Fastigheten är ansluten till öppen fiber. Föreningen har tecknat ett kollektivt avtal med Telia gällande bredband, tv och telefoni (1000/1000 Mbit/s, tv-paket Bas inkl Telia Play och telefoni). Detta tillkommer med obligatorisk kostnad om 219 kr/mån.



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

Söderberg & Partners | Bolån

Väntar du på svar från banken?

Ring oss så gör vi dig bud-klar!



Kontakta oss så hjälper vi dig
08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån förmedlar bolån i samarbete med flera kreditgivare, däribland Borgo.

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.

Vendelsömalmsvägen 100B 13669 Vendelsö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se