PERSHAGEN

VARVSVÄGEN 1F





PERSHAGEN

Stilrent bostadsrättsradhus i populära Pershagen med stor altan i söder & vattenutsikt!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Exklusivt bostadsrättsradhus i två våningsplan byggt 2021
Fantastiskt läge med vattenutsikt & stor altan i soligt söderläge
Balkong med fritt läge och utsikt över vattnet
Påkostade och stilrena materialval & genomgående golvvärme

VÄLKOMMEN TILL VARVSVÄGEN 1F

– ett stilrent och påkostat bostadsrättsradhus i två plan med fantastiskt läge precis intill vattnet. Här erbjuds ett modernt hem från 2021 med genomtänkta materialval, genomgående golvvärme, stora fönsterpartier och en harmonisk färgsättning.

Entréplanet bjuder på generösa sociala ytor där det stilrena och välutrustade köket möter vardagsrummet i en öppen planlösning. Härifrån nås den stora altanen i soligt söderläge – en härlig plats för både avkoppling och umgänge med vattnet som närmaste granne.

På övre plan finns välplanerade sovrum, exklusiva badrum och en härlig balkong med fritt läge och rogivande vattenutsikt. Här finns gott om plats för såväl familjen som hemmakontor eller gästrum.

Utöver detta erbjuds parkering direkt på framsidan och ett stort förråd vid entrén. Här bor ni i ett lugnt och trivsamt område med fina promenadstråk längs vattnet samt närhet till skola, förskola, kommunikationer och service – ett modernt och lättskött boende med ett fantastiskt sjönära läge!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Sollert

070-408 39 32
emma.sollert@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Varvsvägen 1F, 151 39 Södertälje
STORLEK:	132 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och kök
OBJEKTTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	4 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 944 kr/mån Inkl. vatten, sophantering och parkering.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 22 332 kr/år (uppvärmning: 11 148 kr/år, el: 5 652 kr/år, försäkring: 5 532 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	11
ANDELSTAL:	Andel i förening 7,0331 %, andel av årsavgift 7,0331 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 248 000 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:	Nej
FÖRENING:	BRF Torpas Pärla
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse




1F



Två exklusiva badrum
Väldisponerade sovrum och generösa förvaringsmöjligheter
Parkeringsplats på uppfart






ALL ABOUT WES















Lugnt och trivsamt område
nära vatten, natur & fina
promenadstråk
Närhet till skolor, förskolor
och kommunikationer




NEW YORK



















RUMSBESKRIVNING

ENTRÉPLAN

HALL
Välkomnande och ljus hall med stilrent klinkergolv, goda avhängningsmöjligheter samt praktisk förvaring i garderober med skjutdörrar. Här möts ni direkt av bostadens moderna och genomgående eleganta känsla.

KÖK
Smakfullt och påkostat kök i modern design med goda förvaringsmöjligheter bakom beiga luckor, generösa arbetsytor på ljus bänkskiva i sten och stora ljusa kakelplattor ovanför. Köket är fullt utrustat med integrerade vitvaror och erbjuder en social utformning som passar perfekt för både vardag och umgänge. Den öppna planlösningen mot matplats och vardagsrum skapar ett fantastiskt flöde och en luftig känsla.

Kökets maskinella utrustning består av:
- Integrerad hel kyl och frys
- Spishäll
- Inbyggnadsugn i arbetshöjd
- Integrerad diskmaskin
- Inbyggnadsmikro
- Köksfläkt

VARDAGSRUM
Generöst vardagsrum med stora sociala ytor och fantastiskt ljusinsläpp från stora fönsterpartier. Här finns gott om plats för både större soffgrupp och matplats. Från vardagsrummet nås bostadens stora altan. Hela bostaden har ett påkostat ljust enstavsparkettgolv.

BADRUM
Exklusivt helkaklat badrum med stilrena materialval och modern känsla. Utrustat med dusch, WC samt handfat med kommod.

FÖRRÅD
Praktiskt och rymligt förråd under trappan som erbjuder mycket goda förvaringsmöjligheter.

ALTAN
Stor altan i bästa söderläge med sol under hela dagen och magisk utsikt mot vattnet. Här ryms plats för både matbord, loungegrupp, solstolar, grill och planteringar. En egen solig oas och en naturlig förlängning av bostaden under sommaren.

ÖVRE PLAN

SOVRUM 1
Rogivande och väl tilltaget sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Här erbjuds en harmonisk atmosfär och fint ljusinsläpp.

SOVRUM 2
Trivsamt sovrum med plats för säng, skrivbord och förvaring. Perfekt som barnrum, gästrum eller hemmakontor.

SOVRUM 3
Ljust och väldisponerat sovrum med fint läge och goda möbleringsmöjligheter.

SOVRUM 4
Mysigt sovrum med utgång till bostadens balkong. Härifrån erbjuds ett fritt läge och fantastisk vattenutsikt – en perfekt plats att börja dagen på.

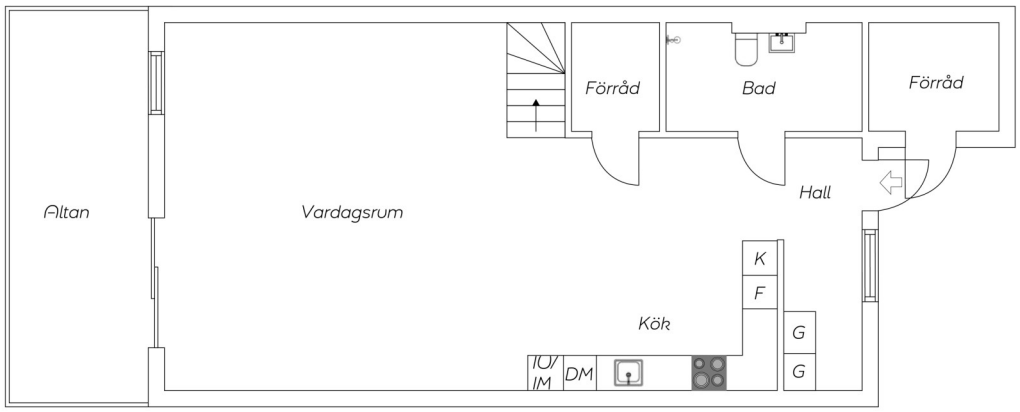
KLÄDKAMMARE
Praktisk klädkammare som bidrar med mycket goda förvaringsmöjligheter.

BADRUM
Stort och exklusivt badrum med stilrena materialval och hotellkänsla. Utrustat med dusch, WC, handfat med kommod samt egen tvättavdelning med tvättmaskin och torktumlare under praktisk arbetsbänk.

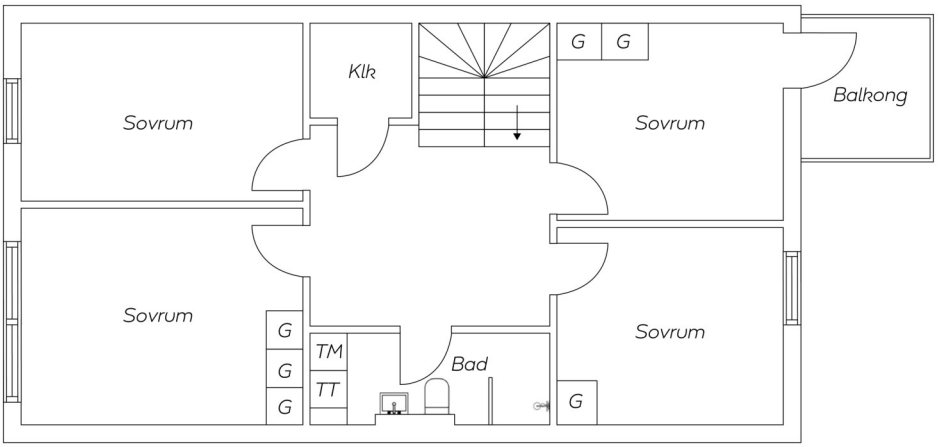
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	BRF Torpas Pärla
BYGGÅR:	2021
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Luftvärmepump
ANTAL LÄGENHETER:	14
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	BRF Torpas Pärla är en äkta bostadsrättsförening som består av 14 st radhus i bostadsrättsform. Fastighetens beteckning är Båtvarvet 4. Adressen är Varvsvägen 1, 1C-H, 1J, 3A-G. Föreningen registrerades 2017-03-20.
PARKERING:	Varje lägenhet har 2 parkeringsplats utanför bostaden. Ingår i månadsavgiften.
TV OCH BREDBAND:	Fiber - Telge nät. Varje hushåll tecknar eget abonnemang.

ENTRÉPLAN



ÖVRE PLAN



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

UNDERHAND



Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

erikolsson.se/underhand

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

Jovisgatan 4 15172 Södertälje mail@erikolsson.se