ELSA BORGS GATA 46

FRUÄNGEN





FRUÄNGEN

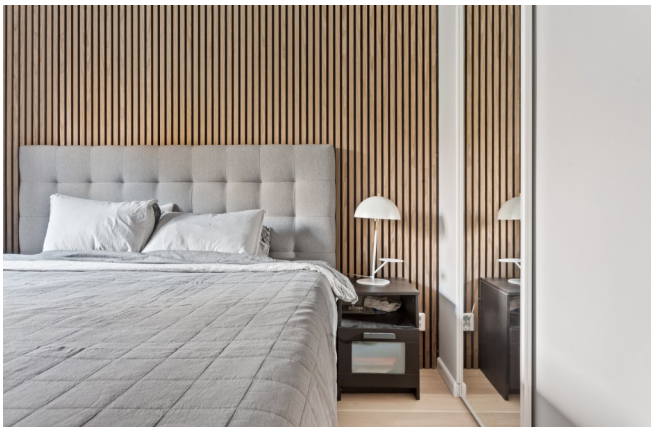
Totalrenoverad 2:a med stilsäkra materialval!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Påkostade materialval
Nyrenoverad
Modern & smakfull
Ljus och öppen planlösning

VÄLKOMMEN TILL ELSA BORGS GATA 46

Välkommen till en underbar och modernt renoverad 2:a i hjärtat av Fruängen! Lägenheten ligger i ett smalhus uppfört 1957 och karaktäriseras av omsorgsfullt genomtänka kvadratmeter både när det kommer till planering och materialval. I det välutrustade köket samsas gröna, släta köksskåp med mörk arbetsbänk i granit som ger en snygg och stilren finish. Vardagsrummet är lättmöblerat och genomsyras av ljus tack vare generösa fönster och balkongdörr som skänker ljus över den fina 1-stavparketten. Akustikpanel i valnötsfaner har satts upp på en vägg här för att skapa ännu mer av den moderna och stilfulla känslan som är genomgående i bostaden. På den mysiga balkongen är det ljuvligt att spendera lediga dagar där du får plats för loungemöbel eller cafégrupp och grönskande växter. Sovrummet är rymligt med plats för dubbelsäng och sängbord. Här finns en stor garderob bakom skjutdörrar som ger bra med förvaring. Även här inne sitter akustikpanel på väggen. Helkaklat badrum med dusch och tvättmaskin. Bostaden är totalrenoverad med nytt kök samt nya ytskikt i samtliga rum förutom badrummet som renoverades i samband med stambytet 2009/2010.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Christian Grsic

073-231 91 19
christian.grsic@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Elsa borgs gata 46, 129 53 HÄGERSTEN
STORLEK:	56 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 150 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg tillkommer om 25 kr/månad för kabel-TV. Avgiftsförändring: Föreningen vet inte om det kommer ske någon avgiftshöjning för 2024 än (kontrollerat 2023-10-06).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 840 kr/år Driftkostnaden fördelas enligt följande: Hushållsel: 3 840 kr/år. Hemförsäkring: 3 000 kr/år. Driftkostnaden är beräknad på en vuxen och ett barn i hushållet. Angiven driftkostnad är hämtad från säljaren och ej ytterligare kontrollerad. Kostnaderna för ny ägare/boende kan antingen vara högre eller lägre än angivet belopp.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	402
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,61079 %, andel av årsavgift 1,61079 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	623 945 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. 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:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Stråhatten 3
NUVARANDE ÄGARE:	Erik George Carrasco Vergara























RUMSBESKRIVNING

HALL

Välkommen in till denna fantastiska bostad! Här möts du av en rymlig och ljus hall med plats för avhängning av ytterkläder samt förvaring i en stor klädkammare till vänster. Spegelskjutdörrar samt inredning från Elfa. I hallen finns även ytterligare plats för önskad hallmöbel. Väggarna är vitmålade och på golvet ligger ett fint 1-stavsekparkett i vitt mattlack som är genomgående i lägenheten. Infällda dimbara spotlights i taket.

VARDAGSRUM

Bostaden har ett luftigt och lättmöblerat vardagsrum som genomsyras av ljus tack vare fönster och halvglasad balkongdörr. Här finns gott om plats för soffgrupp, soffbord och mediamöbel. Väggarna är målade i ljusgrått och bakom mediamöbeln har man satt upp akustikpanel i valnötsfaner. Från vardagsrummet når du även bostadens härliga balkong!

BALKONG

På bostadens mysiga balkong kommer du vilja spendera många timmar - både ensam och i gott sällskap. På balkongen finns plats för cafégrupp samt växter eller annat önskat möblemang.

KÖK

Det stilrena köket har gröna, släta köksskåp med handtag och knoppar i i svart. Infräst i överskåpen sitter ledbelysning som lyser upp den mörka arbetsbänken och skapar en god arbetsbelysning. Bänkskiva i gråsvart granit som även fortsätter upp på väggen som stänkskydd vilket ger en enhetlig känsla. Blandare och diskmedelspump från Tapwell. Den maskinella utrustningen består av häll, fläkt, ugn, mikrovågsugn samt integrerad diskmaskin, integrerad kyl samt frys. Intill köket finns matplats för ca 4-6 personer. Vitmålade väggar.

SOVRUM

Bostadens sovrum har gott om plats för dubbelsäng och tillhörande sängbord. Goda förvaringsmöjligheter finner du i garderober med skjutdörrar och inredning från Elfa. Väggar målade i en harmonisk ljus kulör, bakom sängen sitter akustikpanel i valnötsfaner.

BADRUM

Badrummet har ljusgrått klinkergolv och vitkaklade väggar med bårder i turkos mosaik. Badrummet renoverades 2009/2010 i samband med stambytet. Här finns dusch bakom glasdörrar, tvättmaskin, handfat på kommod, spegelskåp med belysning, handdukstork samt wc-stol.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett rymligt källarförråd.

RENOVERINGAR

Genomgående för hela lägenheten:
Ekparkett 1-stav vit mattlack.
Färg från Alcro (väggar, tak och lister).
Ny el i hela lägenheten.
Eluttag och strömbrytare Schneider Exxact.
Plejd (mobilstyrning av lampor) till samtliga lampor utom badrum.
Samtliga ickebärande innerväggar nya, förstärkta med plywood och gips för att lättare hänga mot dessa.
Innerdörrar från Swedoor.
Dörrfoder och golvsocklar Funkis.

Kök:
Nytt kök från Ikea.
Bänkskiva och stänkskydd Granit Nero Africa/ Impala Black.
Diskho Blanco Etagon Silgranit Antracit.
Blandare och diskmedelpumpar Tapwell svart krom.
Ugn, mikro och häll från Siemens.
Fläkt från Elica.
Diskmaskin och kyl/frys från Ikea.
Bänkbelysning i LED infräst, 3000K.

Hall:
Nedsänkt innertak med infällda spotlights.
Elfa-skjutdörrar.
Inredning till förråd från Elfa.

Sovrum:
Skjutdörrar och garderobsinredning från Elfa.
Akustikpanel med faner i valnötskulör.

Vardagsrum:
Akustikpanel med fanér i valnötskulör.

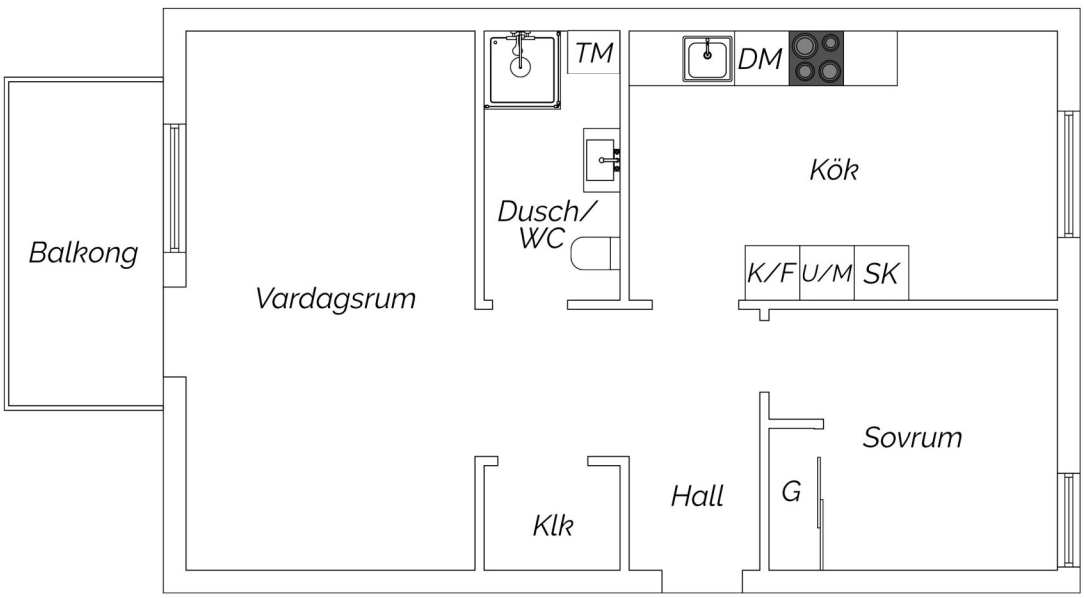
Badrum:
Ny kommod från Hafa.
Nytt spegelskåp från Ikea.
Nya glasdörrar vikbara.
El och VA draget för tvätt och tork.
Ny WC-stol.
Ny handdukskrok och toalettpappershållare.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Stråhatten 3
BYGGÅR:	1957
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, tomträtt.
UPPVÄRMNING:	Bergvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	62
VARAV HYRESRÄTTER:	5
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-10-22
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	120 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Stråhatten 3. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 67 lägenheter varav 5 upplåts som hyresrätt. Det finns även 3 hyreslokaler. Föreningen förvärvade fastigheten 2004 (tomträtt). Föreningen har en härlig grönskande innergård med utemöbler och grill. Parkering av cyklar sker i cykelrum som finns i källarvåningen samt vid cykelställ utomhus. I källaren finns även barnvagnsförråd. Föreningen har en gemensam tvättstugan som är belägen på Elsa Borgs gata 46. Den är utrustad med fyra tvättmaskiner, två torktumlare och två torkskåp. Det finns även en hobbylokal.
RENOVERINGAR:	2004 lades takpannorna om. 2005 målades trappuppgångarna och ny takisolering lades. 2008-2009 installerades bergvärme. 2009-2010 byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum och elstigare byttes. 2011 dränerades grunden och en grundmursisolering utfördes (längs med Elsa Borgs gata 48-52), källargången på Elsa Borgs gata 48-52 målades, och styrelserummet. 2011-2012 stängdes sopnedkast. Installation av en avfallsbehållare samt en behållare för matavfall. 2013 installerades fiber. 2016 renoverades tvättstugan. 2016-2018 renoverades bergvärmeanläggningen. 2018 renoverades hobbyrum, underhåll av brandskydd samt spolning av stammar. 2020 renoverades samtliga garage och entrépartier. 2022 renoverades fasad, tak samt fönster. Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017.

PARKERING:	I föreningen finns garage- och parkeringsplatser. Det finns 18 parkeringsplatser och 12 garageplatser. Kostnad för dessa är: Parkeringsplats: 500 kr/mån. Garageplats: 700 kr/mån. Garageplats med parkeringsplats utanför garaget: 1 200 kr/mån. I övrigt råder områdesparkering.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till bredband (fiber) via Stockholms Stadsnät vilket boende får bekosta själv. Ett obligatoriskt tillägg på månadsavgiften för grundutbud av tv-kanaler om 25 kr/mån.

PLANRITNING



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


Erik Olsson
Vi kan
dina kvarter

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 M.M.

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. 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 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.

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 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 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 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