VARPVÄGEN 9





Stor, välplanerad & påkostad 3:a i populära Boverian i Strängnäs, högst upp i huset med balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stor och välplanerad 3:a - Mycket påkostade tillval - 3 meter i tak
Högst upp i huset - Stor balkong med härlig utsikt
Öppen planlösning - Välutrustat & modernt kök
Stort helkaklat badrum - Egen tvättavdelning

VÄLKOMMEN TILL VARPVÄGEN 9

Nu har du möjlighet att bli ägare av denna rymliga, moderna och välplanerade 3:a i populära Boverian i Strängnäs! Fördelat på 87 kvm erbjuds föreningens mest påkostade lägenhet med ett fullutrustat kök, öppen planlösning, stor balkong med grönskande utsikt, stort helkaklat badrum med egen tvättavdelning samt välkomnande entré med plats för utemöbler. Generös takhöjd om 3 m i vissa rum, stora lättmöblerade rum och gott om förvaringsutrymme. Till varje lägenhet finns ett extra förråd som tillhör och en bilplats går att få om önskas. Bara att flytta in!

Boverian är en unik byggnad med en stor Vinterträdgård med tropisk inspiration från Medelhavet och Japan. Här är det ett temperaturstyrt klimat som varierar över året, där du slipper både regn, snöskottning och brännande sol, och som lägst blir det 10 grader under vintermånaderna. Brf Boverian är en lugn, trivsam och stabil förening med välskötta områden, god ekonomi och härlig stämning. En förutsättning för att beviljas medlemskap i föreningen är att sökande vid förvärvet ska vara fyllda 50 år eller är sambo till medförvärvare som uppfyller ålderskravet.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Sollert

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Varpvägen 9, 64545 Strängnäs
STORLEK:	87 kvm
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 650 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	9 297 kr/mån inkl. värme, vatten, kabel-tv (grundutbud), bredband, BR-försäkring och trädgårdsmästarskötsel.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 400 kr/år (el: 3 600 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1205
LÄGENHETSNR SKV:	1205
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,26253 %, andel av årsavgift 2,26255 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	988 931 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 inte pantsatt
VÅNING:	3 av 3
HISS:	Ja
FÖRENING:	BRF Bovieran Strängnäs
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse







Välkomnande entré med plats för utemöbler och planteringar, med utsikt över Vinterträdgården




SIEMENS















Goda förvaringsmöjligheter
Bilplats som tillhör
Unik byggnad med
medelhavsklimat &
vinterträdgård














GODIS




SKÖLJMEDEL
MÖRKTVÄTT
SIEMENS



RUMSBESKRIVNING

HALL
Det första du möts av är en egen entré med plats för ett caféset eller liknande för ett mysigt första intryck. Genom en säkerhetsdörr kommer du sen in i lägenhetens rymliga och välkomnande hall. Här finns gott om utrymme för förvaring och avhängning bakom en stor garderob med spegelskjutdörrar samt diverse annan möbel för avlastning och förvaring. Hallen har grått tapetserade väggar och fint parkettgolv som leder vidare in till kök och vardagsrum.

KÖK
Modernt och fullutrustat kök som nås från både hall och vardagsrum, med tapetserade väggar och flytande parkettgolv. Tack vare den öppna planritningen mot vardagsrummet och de stora fönsterpartierna skapas en härligt öppen, social och luftig känsla. Här finns också plats för ett ordentligt matbord. Kökets maskinella utrustning består av hel kyl och frys i rostfritt stål, spishäll, inbyggnadsugn i arbetshöjd, integrerar mikro, köksfläkt samt diskmaskin i rostfritt stål.

VARDAGSRUM
Stort och luftigt vardagsrum som även det har grått tapetserade väggar och fint parkettgolv. Här ryms plats för en rejäl soffgrupp, soffbord, TV med tillhörande möbel samt diverse annan möbel om önskas. Från vardagsrummet och köket nås också lägenhetens härliga balkong.

BALKONG
Stor mysig balkong med mörkt klickgolv under fötterna och insynsskydd, samt en härlig grönskande utsikt från högsta våningen. Här ryms plats för ett matbord eller en loungemöbel.

SOVRUM
Lägenhetens stora sovrum med plats för en dubbelsäng, sängbord, förvaring i två inbyggda garderober samt diverse möbel för avlastning och förvaring. Sovrummet är målat i en blå harmonisk färg med en fint tapetserad fondvägg, och har också ekparkett under fötterna.

SOVRUM/KONTOR
Det mindre sovrummet nås från hallen och kan användas som både sovrum, kontor eller liknande. Även här finns plats för förvaring i två garderober som ingår.

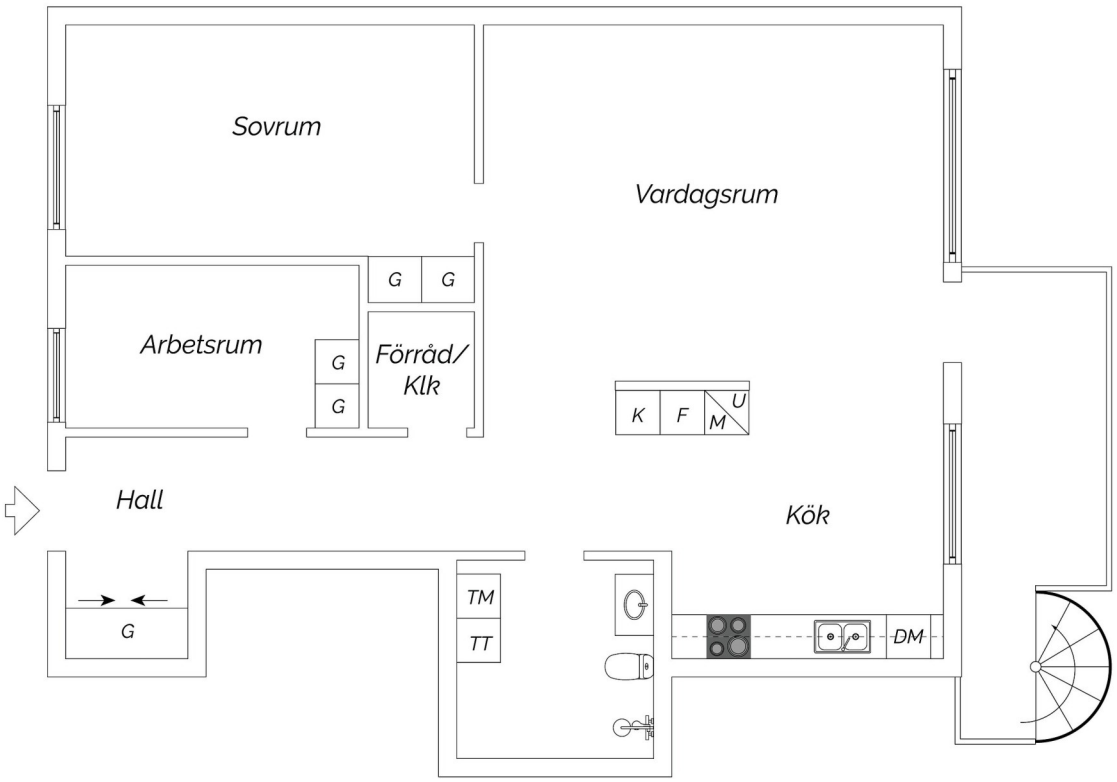
BADRUM
Stort och helkaklat badrum med vitt kakel på väggar och ljust klinkergolv med golvvärme. Badrummet är utrustat med WC, duschhörna med både takdusch och duschmunstycke, handfat med kommod, spegel, elektrisk handdukstork och infällda spotlights. Därutöver finns en egen tvättmaskin och torktumlare med påliggande bänkskiva och överskåp för smidig förvaring.

ÖVRIGT
Till lägenheten finns ett förråd om ca 3,5 som ingår och i hallen finns en klädkammare för smidig förvaring.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	BRF Bovieran Strängnäs
BYGGÅR:	2017
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk till- och frånluft med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	48
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-09-27
ENERGIKLASS:	E
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rocken 9 som byggdes 2017. Föreningen utgörs av 48 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningens tre huskroppar ramar in en förtrollande medelhavsträdgård med gott om sittplatser och behaglig temperatur året om. Trädgården, som är ca 1 600 kvm stor, erbjuder bland annat en boulebana fri att nyttja. Föreningen erbjuder en fullt utrustad övernattningslägenhet som kan hyras för besökande gäster för 350 kr/dygn, en samlingslokal som kan bokas kostnadsfritt, motionsrum tillgängligt för samtliga medlemmar samt en gemensam grillplats utomhus. Var 14:e dag finns möjlighet att i föreningen få fotvård, massage och ansiktsbehandling till reducerat pris. En förutsättning för att beviljas medlemskap i föreningen är att sökande vid förvärvet ska vara fyllda 50 år eller är sambo till medförvärvare som uppfyller ålderskravet.
RENOVERINGAR:	Föreningen har beslutat att installera solceller.
PARKERING:	49 parkeringsplatser med motorvärmaruttag. Hyra om 350 kr/mån. 10 parkeringsplatser med laddstation. Hyra om 350 kr/mån samt faktisk förbrukning. Separat kösystem tillämpas för parkeringsplats med laddstation. Föreningen innehar även åtta gästparkeringsplatser.
TV OCH BREDBAND:	Bredband och tv via Telia triple play enligt föreningens gruppavtal ingår i avgiften.

PLANRITNING



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



KÄLLA UC BOSTAD

Bevisat bäst betalt *18 år i rad*

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år 18 år i rad. Och det som ligger bakom den fina traditionen är Erik Olsson-metoden – vårt arbetssätt som är noggrant genomarbetat för att få fler att vilja köpa din bostad. Undersökningsresultaten från UC Bostad är bevis på att metoden fungerar väldigt bra. 2025 fick de som sålde sin bostad med oss, 6,2% mer betalt än om de sålt med en genomsnittsmäklare.

Vill du också sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.

0771-551 000

erikolsson.se/bast-betalt

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.

Järnagatan 7 15171 Södertälje peter.more@erikolsson.se