BROTORP-JÄRVASTADEN

BOPLATSVÄGEN 19





BROTORP-JÄRVASTADEN

Drömfyra med genomgående planlösning

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Genomgående planlösning
Ljust och fräscht
Stora sociala ytor
Tre bra sovrum

VÄLKOMMEN TILL BOPLATSVÄGEN 19

Välplanerad - Genomgående planlösning - Stora sociala ytor - Bra sovrum
Väldisponerad fyra i lugnt och mysigt läge. Här samsas en social och inbjudande planlösning mellan kök och vardagsrum, tre bra sovrum varav två intill varann mot innergård, lyxigt stort badrum och en välkomnande hall med goda förvaringsmöjligheter. fint skick och sobra färgval skapar en harmonisk och stilsäker känsla. Bra förvaringsmöjligheter i garderober och separat källarförråd som hör till bostaden.
Brf Ströva är en välskött och stabil bostadsrättsförening med friköpt mark och toppmoderna fastigheter från 2019. Utöver fina lägenheter disponerar medlemmarna bland annat över pingisbord, mysiga innergårdar med bland annat grill- och odlingsmöjligheter, utrymme för cykelförvaring samt ett fint varmgarage med lediga platser i dagsläget!
Boplatsvägen 19 ligger granne med underbara naturreservatet i Ursvik med härliga promenad- och motionsspår, utegym samt fotbollsplan - perfekt för en aktiv vardag och rekreation till helgen.
Järvastaden är en riktigt familjeoas med naturen runt knuten.

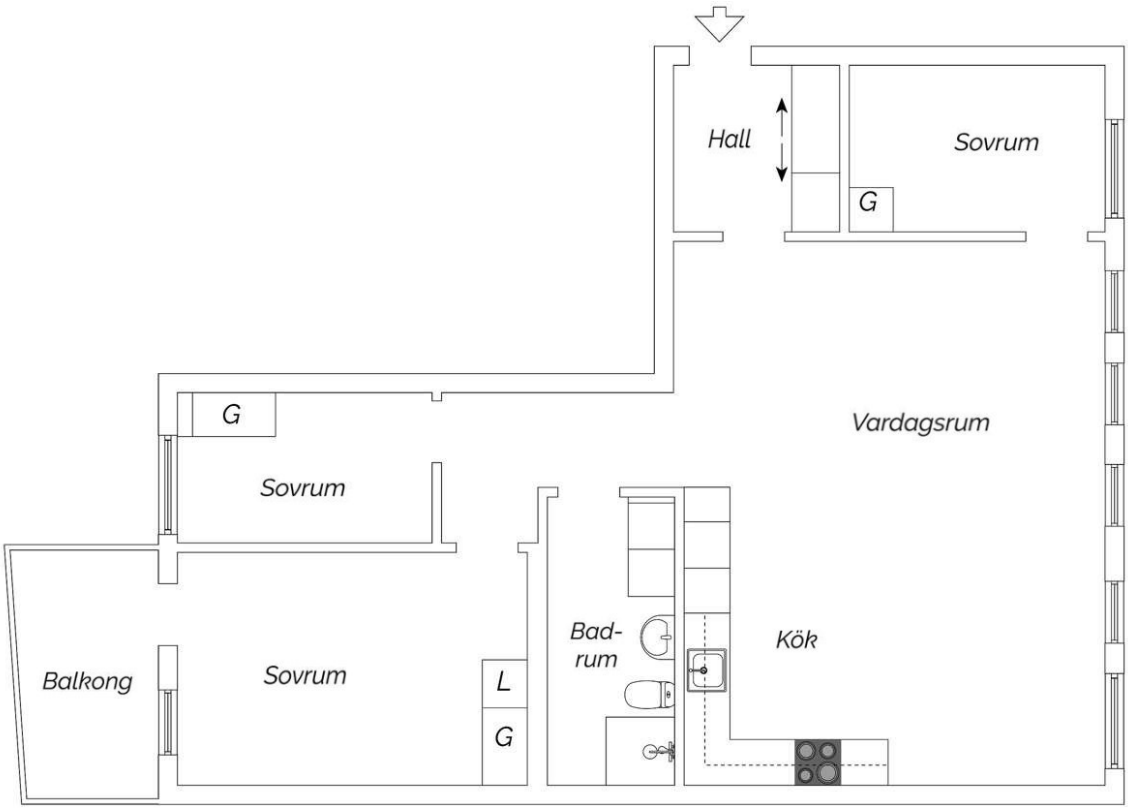


ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

My Lindell

073-347 63 21
my.lindell@erikolsson.se

Erik Olsson



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

BOSTADEN

ADRESS:	Boplatsvägen 19, 174 41 Sundbyberg
STORLEK:	89 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 591 kr/mån I månadsavgiften ingår vatten, värme och bostadsrättstillägget. Ett obligatoriskt tillägg om 105 kr/mån tillkommer för TV, tele och bredband. Varje lägenhet har en egen elmätare. Ett multimedia och elskåp är placerat i lägenheten.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 12 960 kr/år (el: 9 960 kr/år, försäkring: 3 000 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon/ säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	00611
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,4013 %, andel av årsavgift 1,3873 %
BOSTADENS INDIREKTA	1 141 601 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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, kontrollerat 2025-11-14. 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:	2 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Ströva
NUVARANDE ÄGARE:	Christos kalogeropoulos, Heidi Mäkitalo
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse.





















BOPLATSVÄGEN 19





RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med ekparkett och ljusa väggar. Gott om plats för förvaring i garderobsvägg bakom skjutdörrar längs ena sidan. Samt plats för hallmöblemang eller annan avhängning.

VARDAGSRUM
Stort och luftigt vardagsrum med generöst ljusinsläpp. Ekparkett och ljusa väggar. Öppen planlösning mot kök och vardagsrum. Här finns gott om plats för stor soffgrupp samt TV-möbel och annan önskad möblering.

KÖK + MATPLATS
Rymligt kök med generösa förvaringsmöjligheter. Ekparkett och ljusa väggar. Stiligt kök med vita släta luckor och grepplister i rostfritt, vitt stående kakel och sober bänkskiva i mörkt med marmoreringar. Välutrustat kök med induktionshäll, fläkt, varmluftsugn, inbyggd micro, integrerad diskmaskin, kyl och frys. Intill köket finns gott om plats för stor matplats för 6-8 personer.

SOVRUM
Master bedroom med ekparkett och ljusa väggar. Här finns plats för dubbelsäng, sängbord samt skrivbord om så önskas. Gott om förvaring i tre garderober. Härifrån nås balkongen.

BALKONG
Balkong med eftermiddags- och kvällssol i mysigt och lugnt gårdsläge. Här finns plats för sitt grupp eller matbord samt växter.

SOVRUM
Ekparkett och ljusa väggar. Plats för säng, sängbord och skrivbord. Plats för förvaring i garderob.

SOVRUM
Ekparkett och ljusa väggar. Plats för säng, sängbord och skrivbord. Plats för förvaring i garderob.

BADRUM
Stort och lyxigt badrum med mörk klinker och vitt kakel. Här finns dusch med glasväggar, handfat med vit kommod och spegelskåp ovan. Samt praktisk tvättdel med tvättmaskin och torktumlare under arbetsbänk. Gott om förvaring i vägghängda skåp.

FÖRRÅD
Till bostaden hör ett källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Ströva
BYGGÅR:	2018-2019
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	101
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-01-12
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	81 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Ströva köpte fastigheten 2018. I föreningen finns 101 lägenheter varav samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen har en gemensam innergård som har grill och bänkar. Gemensamt cykelrum, barnvagnsrum, odlingslådor samt rullstolsrum finns också. Föreningen har en gemensamhetslokal som är lämplig för mindre event eller övernattning av gäster. Lokalen är ca 75kvm och har ett litet pentry och WC med dusch.
RENOVERINGAR:	2021: 2-årsbesiktning 2024: 5-årsbesiktning Planerade 2027 Stamspolning
PARKERING:	Föreningen har 77 parkeringsplatser i garage. Kostnaden för en stor garageplats är ca 1 000 kr i månaden och ca 850 kr i månaden för en mindre garageplatser. Föreningen erbjuder även el-bils platser för uthyrning för ca 1 400 kr (då ingår gratis laddning). Finns lediga p-platser i garaget i skrivande stund (2026-09-09). Föreningen har även kompletterat med fler laddplatser med laddboxar som installerades för något år sedan. För dessa gäller samma hyreskostnad som övriga platser, ca 850 kr eller ca 1 000 kr beroende på storlek på parkeringsplatsen. Laddningen betalas separat via ChargeNode. I övrigt råder boendeparkering i området.
TV OCH BREDBAND:	I månadsavgiften ingår bredband (100/100) och ett basutbud av TV-kanaler. Boende kan själv lägga till eller utöka sitt utbud via portalen hos Tele2.



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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

Pipers väg 28 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se