

PERSONNEVÄGEN 106

VÄSTERTORP



Erik Olsson



VÄSTERTORP

Stilfullt och rymligt
55+ boende med
grönskande utsikt
och balkong i
sydväst

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Balkong med härlig utsikt mot natur
Hiss från markplan - Tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin
Klädkammare och gott om förvaring - Tryggt och bekvämt 55+ boende
Trivsamt och välplanerat innergård - Rejäl tvättstuga finns i huset

VÄLKOMMEN TILL PERSONNEVÄGEN 106

Välkommen till denna trivsamma och välplanerade 4:a på Personnevägen 106 i populära Västertorp. Här bor du i ett välskött och attraktivt 55+ boende med hiss, där lugn, trygghet och gemenskap står i fokus. Boendet är utformat för att ge både komfort och trivsel ? och förutsätter att minst en av de boende har fyllt 55 år. Lägenheten om fyra rum erbjuder en ljus och öppen planlösning med tre sovrum, ett generöst vardagsrum med plats för både soffgrupp och matsalsmöbel samt utgång till en underbar balkong med grönskande utsikt i sydvästläge, perfekt för morgonkaffet eller kvällens lugna stund i solen. Köket är välutrustat med gott om förvaring, diskmaskin och plats för matgrupp intill fönster med fri utsikt. Här kan du laga mat i ett harmoniskt och funktionellt utrymme. Badrummet är stort och fräscht med tvättmaskin, torktumlare och praktisk arbetsbänk över, allt för att förenkla vardagen. Samtliga rum har genomgående fina ytskikt, parkettgolv och ett härligt ljusinsläpp från flera håll. Lägenheten erbjuder även flera garderober och en klädkammare som gör förvaringen smidig och diskret. Föreningen är stabil och erbjuder god service till sina medlemmar. Här finns tillgång till gemensamhetslokal, övernattningsrum mm.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Christian Grsic

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Personnevägen 106, 12949 Hägersten
STORLEK:	96 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 427 kr/mån Inkl Värme, VA, basutbud tv och Telia Tripple Play
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 996 kr/år (el: 6 300 kr/år, försäkring: 2 696 kr/år) Driftkostnaderna är individuella och kan variera efter val av avtal samt egen förbrukning
LÄGENHETSNR FÖRENING:	141
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,741 %, andel av årsavgift 1,74 %
BOSTADENS INDIREKTA	606 619 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.
VÅNING:	3 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	BRF Isrosen
NUVARANDE ÄGARE:	Dödsboet efter Kerstin Anna Margareta Svensson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













VARDAGSRUM

Stort och luftigt vardagsrum med plats för både soffgrupp och matsalsbord. De stora fönstren släpper in rikligt med dagsljus och skapar en ljus och trivsam atmosfär. Härifrån nås den soliga balkongen som vetter mot grönområde, en perfekt plats att njuta av lugnet utomhus.

BALKONG

Härlig balkong i lugnt och soligt sydvästläge med utsikt över grönområde. Plats för sittgrupp och växter, en perfekt plats för morgonkaffet eller en bok i eftermiddagssolen. Det eftertraktade sydvästläget erbjuder sol från ca lunch till kväll under sommaren.

KÖK

Välplanerat kök med bra arbetsytor och gott om skåpförvaring. Köket är utrustat med spis, fläkt, diskmaskin och fullstor kyl och frys. Matplats intill fönster med utsikt över grönskan gör köket till en naturlig samlingsplats. Ljusa luckor och neutrala färgval ger ett fräscht intryck.

SOVRUM 1

Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande möbleman. Fönster i lugnt läge mot föreningens innergård ger en stillsam känsla.

SOVRUM 2

Ljust rum som passar som extra sovrum, gästrum, kontor eller hobbyrum. Rummet har en neutral färgsättning och fönster mot grönska.

SOVRUM 3

Ytterligare ett sovrum i bra storlek med plats för säng, skrivbord och förvaring. Perfekt som arbetsrum eller extra sovplats för gäster.

BADRUM

Stort och fräscht badrum med dusch, handfat med kommod, spegelskåp, WC samt tvättmaskin och torktumlare. Här finns även arbetsbänk och överskåp, en tvättavdelning som gör vardagen enkel och bekväm.

KLÄDKAMMARE

Stor och ljus klädkammare med gott om plats för kläder och förvaring.

FÖRRÅD

Ett förråd finns att nyttja i entréplanet



FÖRENING:	BRF Isrosen
BYGGÅR:	2008
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, tomträtt. Tomträttsavgälden är oförändrad till 1 januari 2027.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	67
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-02-09
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	88 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Isrosen består av två hus med ett garage som skapar en enhet mellan husen. Bostäderna färdigställdes hösten 2008. Det finns 67 lägenheter om 1-4 rum och kök i föreningen. Det ena huset är byggt av Seniorgården och där krävs det att minst en av de boende skall ha fyllt 55 år. Det andra huset, längs Västertorpsvägen är byggt av AB Borätt och där finns inte denna begränsning. I föreningen finns en samlings-/festlokal, övernattningslägenhet, tvättstuga samt en liten lekplats för barnen. Det finns möjlighet att hyra extraförråd för de som har behov, separat kö för detta, kontakta styrelsen för att ställa dig i kö. Inga beslutade avgiftsändringar i dagsläget (information från styrelsen 2025-08-27), men styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen i omvärlden och justerar avgifter vid behov.
RENOVERINGAR:	2017 Byte av garageport 2019 Byte till ledbelysning utomhus och inomhus i trappuppgångar, garage och källarutrymmen 2019 Byte av inpasseringssystem till ytterdörrarna 2021 Stamspolning och OVK 2022-2023 Fasadrenoveringen 2024 Ett nytt inpasseringssystem har installerats i garaget 2024 OVK i festlokalen har utförts i enlighet med rådande bestämmelser. 2025 Radonmätning. Inga större renoveringar är planerade men föreningen har en uppdaterad underhållsplan som följs. (Information från styrelsen 2025-08-27)

PARKERING:

Föreningen har 52 parkeringsplatser, varav 18 i garage. 16 av dessa har laddstolpar för el/hybridbil (separat abonnemang hos Waybler krävs):

Utomhusparkering utan el: 450kr/månad.

Utomhusparkering, motorvärmare: 500kr/månad.

Utomhusparkering, laddstolpe: 600kr/månad.

Garageplats utan el: 1000kr/månad.

Garageplats, laddstolpe: 1100kr/månad.

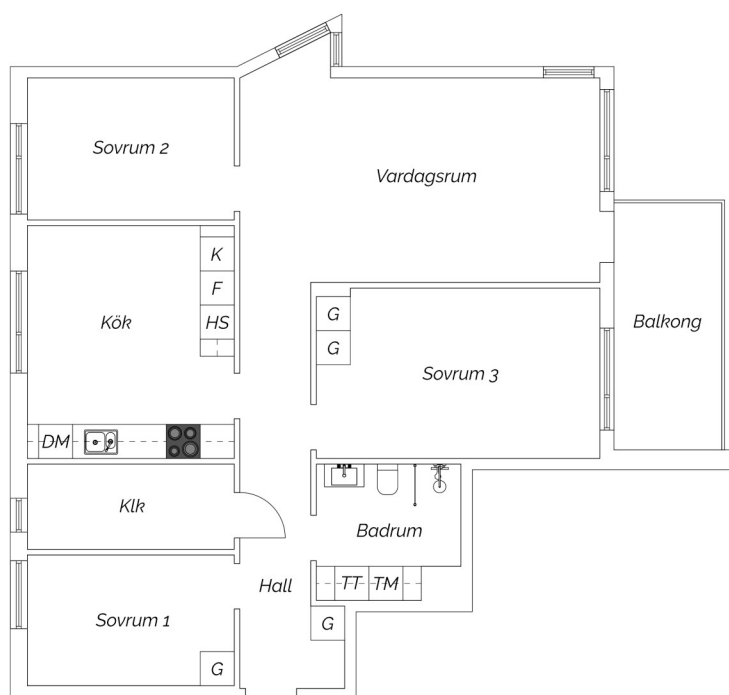
Utomhusplatser har generellt väsentligt kortare kötid än garageplats, och för platser med elbilsladdning har medlemmar med el- eller hybridbil företräde. I dagsläget finns någon enstaka utomhusplats tillgänglig. (Information från styrelsen 2025-08-27)

TV OCH BREDBAND:

I månadsavgiften ingår Triple play via Telia med Bredband 100/100 Mbit/s samt paketet TV & streaming Lagom.



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 överläts 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. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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 bindings- 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.

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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Störtloppsvägen 18 12947 Hägersten mail@erikolsson.se