ÄLTA - ÄLTA GÅRD

ÄLTA IDROTTSVÄG 6B





ÄLTA - ÄLTA GÅRD

Etagelägenhet med radhuskänsla med eftertraktat läge

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Bostadsrätt med radhuskänsla
Tre sovrum i samma plan
Uteplats i insynsskyddat läge
Takhöjd upp till 4 meter

VÄLKOMMEN TILL ÄLTA IDROTTSVÄG 6B

Välkommen till ett hem med radhuskänsla och välplanerade 100 m² fördelade på fem rum och kök i två plan. Huset byggdes 2015 och erbjuder ett trivsamt hem med genomgående smakfulla materialval. Entréplanet har en öppen planlösning mellan kök och vardagsrum. Det stilrena köket har en köksö och vardagsrummet rymmer både soffgrupp och en generös matplats. Här finns även ett sovrum som passar som gästrum eller kontor samt duschrum med wc. En trappa upp finns tre rymliga sovrum med bra förvaring och ett stilrent badrum med högt i tak. Stora fönster ger ett härligt ljusinsläpp. Från vardagsrummet nås en insynsskyddad uteplats med plats för både loungegrupp och matmöbler. Till bostaden hör även ett externt förråd om ca 4 m² samt parkeringsplats med elbilsladdare. Här bor du ett stenkast från Ältasjön med badstrand och utegym samt nära Älta IP med fotbollsplan. Området erbjuder fina promenadstråk, lekplatser och grönområden. På andra sidan Ältasjön ligger Älta Brygga, en uppskattad sommarrestaurang med härligt sjöläge. Vid Älta Gård finns även en förskola, skola, mataffär och goda bussförbindelser mot Slussen, Gullmarsplan, Tyresö och övriga Nacka.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Rebecca Nowicka

070-749 09 01
rebecca.nowicka@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Älta idrottsväg 6B, 138 33 ÄLTA
STORLEK:	100 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	4 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 703 kr/mån I månadsavgiften ingår uppvärmning, vatten, sophantering, en parkeringsplats samt ett kallförråd.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 16 816 kr/år Detta hushålls består av fem personer som under ett år förbrukar ca 6952 kWh för hushållsel till en kostnad om ca 16 816kr/år.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	202
ANDELSTAL:	Andel i förening 11,682 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	872 141 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.
FÖRENING:	Brf Ältagården
NUVARANDE ÄGARE:	Milea Grahn, Sebastian Grahn




Cylinda






















HILMA AF KLINT
HILMA AF KLINT












weber
Performer
weber



RUMSBESKRIVNING

ENTRÉPLAN

HALL
Välkomnande och rymlig hall med grått klinkergolv och ljusa väggar. Här finns gott om plats för avhängning och förvaringsmöbler. En fin trappa med steg i trä och vita vangstycken leder vidare till övre plan. Hallen öppnar upp mot bostadens sociala ytor och ger ett ljust och inbjudande första intryck.

VARDAGSRUM
Ljust och trivsamt vardagsrum med generösa sällskapsytor och en öppen, social planlösning mot kök och matplats. Här finns gott om utrymme för en större soffgrupp och tillhörande möblemang. De stora fönsterpartierna ger ett fint ljusinsläpp och skapar en härlig kontakt med utemiljön. På golvet ligger ett vackert parkettgolv i ek och väggarna är målade i en ljus kulör.

KÖK
Stilrent och välplanerat kök med vita, släta skåpluckor, exklusiva stenskivor och smakfullt grått kakel ovan arbetsytorna. Köket erbjuder generösa förvaringsmöjligheter och goda arbetsytor. En köksö med vinkyl och frys skapar sociala ytor och blir till en naturlig avgränsning mot matplatsen.
Den maskinella utrustningen består av kyl, frys, induktionshäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, diskmaskin och köksfläkt. Parkettgolv i ek och ljusa väggar.

MATPLATS
I öppen anslutning till köket och vardagsrummet finns en generös matplats med utrymme för ett större matbord för hela familjen och gäster. Flera stora fönsterpartier bidrar med rikligt ljusinsläpp och härifrån nås även bostadens altan. Den öppna planlösningen skapar en härlig rymd och gör detta till en naturlig samlingsplats för både vardag och fest.

SOVRUM/ARBETSRUM
På entréplanet finns ett ljust och välplanerat rum som idag används som hemmakontor. Rummet har ett fint ljusinsläpp från fönster och erbjuder plats för skrivbord och förvaring. Kan med fördel även användas som sovrum, gästrum eller barnrum. Parkettgolv och ljusa väggar.

DUSCHRUM
Smakfullt inrett och helkaklat duschrum med grått klinkergolv, vita kaklade väggar och en stilfull fondvägg med grå mosaikliknande kakel. Här finns duschhörna med vikbara glasdörrar, handfat med vit kommod, spegelskåp med belysning, WC och handdukstork. Ett fönster ger naturligt ljusinsläpp.

FÖRRÅD
Praktiskt förrådsutrymme i anslutning till hallen och trappan, perfekt för extra förvaring.

ÖVRE PLAN

ÖVRE HALL
Ljus och luftig hall med härlig takhöjd om 3,4m och ett vackert välvt trätak som ger våningsplanet en varm och ombonad känsla. Det stora ljuspartiet i taket bidrar till en ljus och trivsam atmosfär. Här finns plats för exempelvis en byrå eller annan mindre möblering. Parkettgolv i ek och vitmålade väggar. Från hallen nås våningsplanets tre sovrum och badrum.

SOVRUM 1
Trivsamt och rogivande sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande sängbord. Rummet präglas av ett vackert trätak som skapar en varm och ombonad känsla. Här finns även goda förvaringsmöjligheter i en rymlig garderob med mörka skjutdörrar. Parkettgolv i ek och ljusa väggar.

SOVRUM 2
Ljust och charmigt sovrum som idag används som barnrum. Rummet har ett fint ljusinsläpp från fönster och ett vackert trätak som ger extra karaktär. Här finns gott om plats för säng, förvaringsmöbler och lekyta. Parkettgolv i ek och ljusa väggar. Ett trivsamt rum som enkelt kan anpassas efter familjens behov. Även här finns rymliga garderober med skjutdörrar.

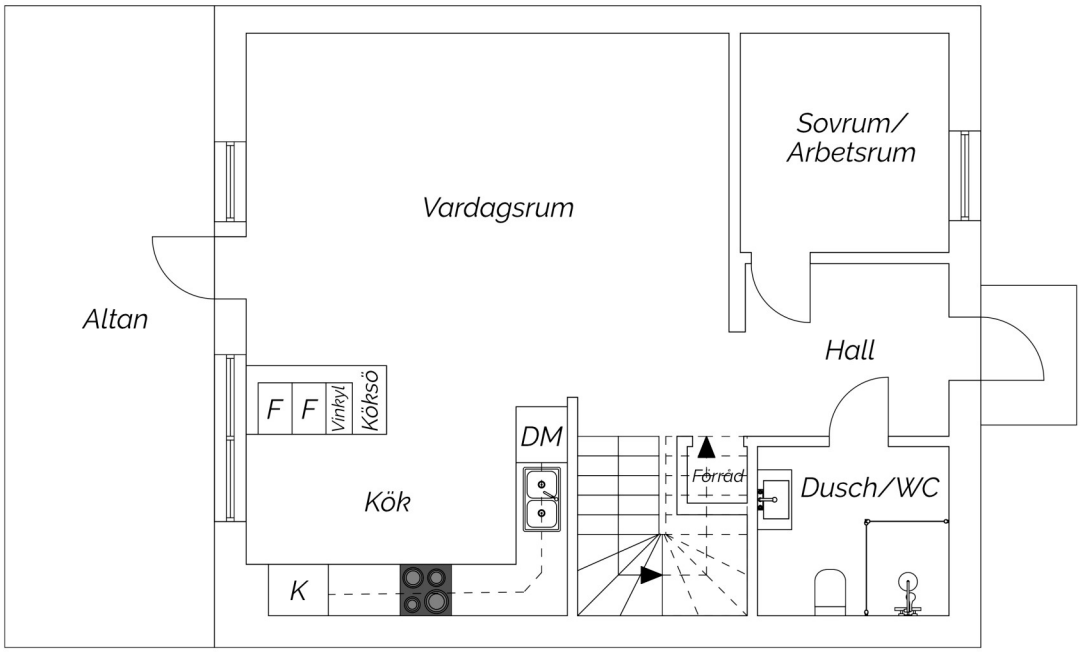
SOVRUM 3
Ytterligare ett ljust och fint sovrum som idag är inrett som barnrum. Här finns plats för säng, skrivbord och förvaring. Det vackra trätaket skapar en ombonad känsla och fönstret ger ett fint ljusinsläpp. Parkettgolv i ek och ljusa väggar. Rummet passar lika bra som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Bra förvaringsmöjligheter i dubbelgarderob med skjudörrar.

BADRUM/TVÄTT
Generöst och smakfullt inrett badrum med stilrena materialval och gott om utrymme. Väggarna är klädda i vitt kakel med en dekorativ fondvägg i grått, långsmalt kakel som harmonierar med det grå klinkergolvet. Här finns en rymlig duschplats med takdusch, handdusch och duschvägg i glas, WC samt en bred vit kommod med dubbla handfat och spegelskåp med belysning. Glasbetongparti och fönster bidrar med ljusinsläpp.
Badrummet rymmer även en praktisk tvättavdelning med tvättmaskin och torktumlare från Bosch, placerade i tvättpelare samt ett torkskåp. Här finns dessutom arbetsbänk och förvaringsmöjligheter som underlättar vardagens bestyr. Ett välplanerat och funktionellt badrum med gott om plats för hela familjen.

VITVAROR
Induktionshäll - 2023, Diskmaskin - 2023, Torktumlare - 2022, Kylskåp - 2015, Frys - 2015, Ugn - 2015, Micro - 2015, Vinkyl - 2015

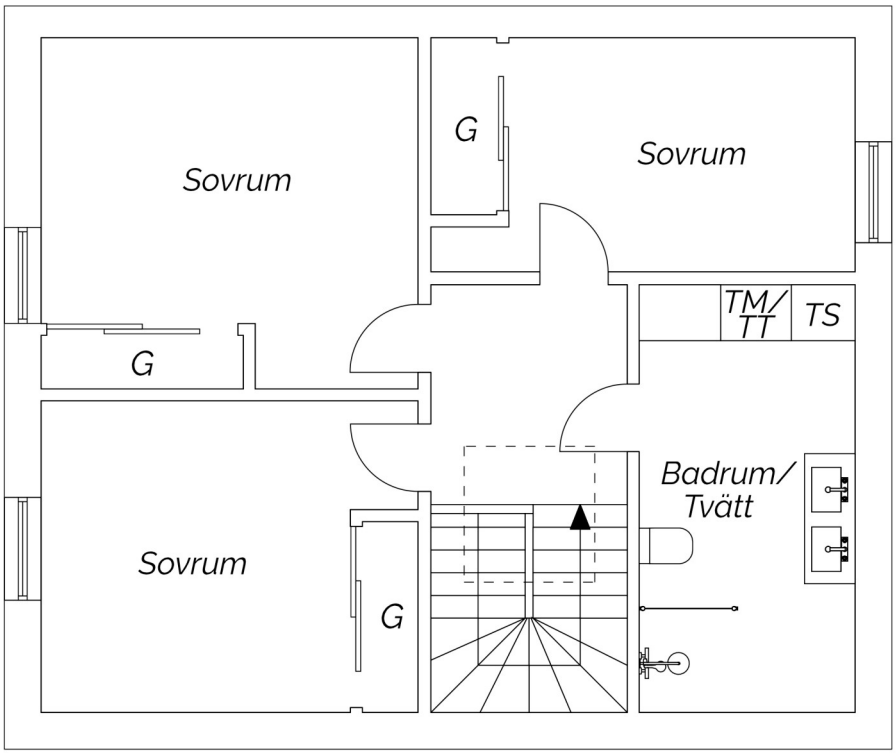
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Ältagården
BYGGÅR:	2015
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Bergvärme
ANTAL LÄGENHETER:	9
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	E
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Ältagården är en mysig förening som ligger intill Älta IP och Ältasjön, föreningens hus omger en trevlig innergård med lekplats och gemensam studsmatta samt gröna ytor mellan husen. Miljöbyggnader med lågenergihus utformat med supergrund, solpaneler med värmepumpstillskott och dagsljusinsläpp. Föreningen består av 9 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och föreningen äger marken. Till varje lägenhet hör ett kallförråd. Förrådet ligger i en länga på innergården.
RENOVERINGAR:	Föreningen har en underhållsplan som de följer. Inga större underhåll är planerade i dagsläget.
PARKERING:	En parkeringsplats med elbilsladdare tillhör varje bostadsrätt.
TV OCH BREDBAND:	Telia tv-paket Lagom ingår i månadsavgiften (26 kanaler). Bredband och telefoni är inkopplat via Telia, boende för själv bekosta abonnemang för detta.



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

Övre plan



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 (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

Smedjegatan 6 13154 Nacka 077 155 10 00 mail@erikolsson.se