BROTORP-JÄRVASTADEN

BOPLATSVÄGEN 7





BROTORP-JÄRVASTADEN

Optimalt planerad etta högst upp i huset med balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







VÄLKOMMEN TILL BOPLATSVÄGEN 7

Accepterat pris 1.995.000, kontakta ansvarig mäklare för visning.
Stilren etta högst upp i huset – perfekt för dig som söker en fräsch etta i lugnt och naturskönt läge med genomtänkta materialval och härligt ljusinsläpp.
Med sina 33 välplanerade kvadratmeter erbjuder bostaden en modern och harmonisk känsla där varje detalj sitter rätt.
Lägenheten har nyligen målats om i en sober beige nyans som skapar en varm och exklusiv atmosfär.
Det stilrena köket går i tidlös design med goda arbetsytor och smart förvaring, medan det fräscha badrummet erbjuder modern komfort.
Den rymliga balkongen vetter mot den lugna innergården – en perfekt plats för morgonkaffet eller avkopplande kvällar med vänner. Att bostaden ligger högst upp i huset ger dessutom ett insynsskyddat och rofyllt läge med fint ljusflöde.
Här bor du i populära Brf Löparen med närhet till både natur, service, gym, restauranger och goda kommunikationer till Stockholm city. De närmaste busshållplatserna är Brotorp och Sundbypark Södra, och från Brotorp går en direktbuss till Stockholms universitet, vilket gör vardagen extra smidig för både studenter och pendlare.



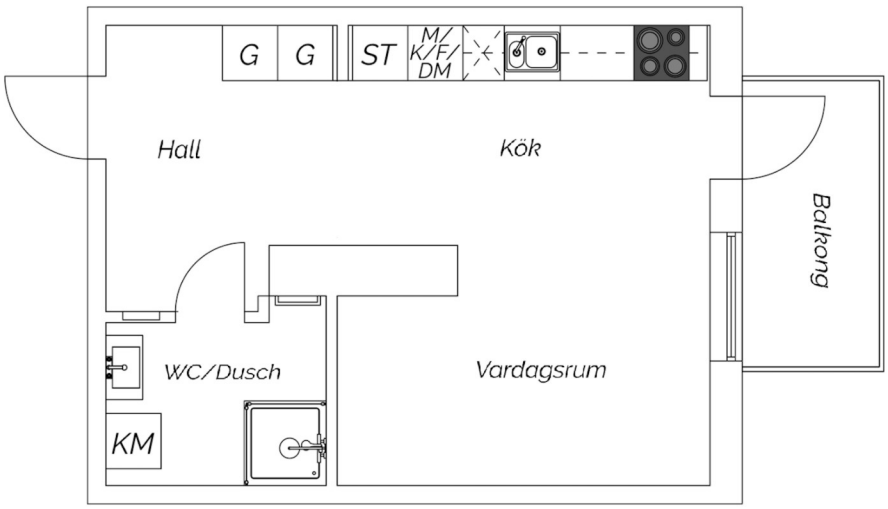
ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

My Lindell

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

Erik Olsson

PLANRITNING



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

BOSTADEN

ADRESS:	Boplatsvägen 7, 174 41 Sundbyberg
STORLEK:	33 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
ACCEPTERAT PRIS:	1 895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 117 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten (normalförbrukning, överstiger man normalförbrukningen debiteras detta) och bostadsrättstillägg. Det tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 86 kr/månad för TV/ bredband/telefoni via Tele2. Varje lägenhet har en egen elmätare och faktureras invidiviellt efter faktiskt förbrukning. Ett multimedia och elskåp är placerat i varje lägenhet.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 600 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon/ säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	642
LÄGENHETSNR SKV:	1402
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,5603 %, andel av årsavgift 0,55708 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	493 237 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, kontrollerat 2026-05-28. 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:	5 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Löparen i Sundbyberg
NUVARANDE ÄGARE:	Farzad Ashouri Mehranjani
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse.















BOPLATSVÄGEN 7











BOPLATSVÄGEN 7





RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnade hall med ekparkett och sobert ljusbeiga väggar. Här finns gott om plats för avhängning i två garderober samt annan önskad möblering.

KÖK
Stilrent kök intill balkong med vita släta luckor och ljus bänkskiva. Köket är fullt utrustat med diskho, kyl/frys, ugn, häll, inbyggd micro och integrerad diskmaskin. Alla vitvaror i rostfritt utförande. Gott om förvaring samt städskåp intill kök som kan nyttjas som skafferi om så önskas. Intill köket har finns plats för matplats, nuvarande ägare har möblerat med barbord och två stolar. Med finns plats för matplats för 3-4 personer om så önskas. Samt bra ytor att duka upp för större sällskap.

VARDAGSRUM
Ljust och fräscht vardagsrum med ekparkett och sobert beiga väggar, öppen planlösning mot kök. Rummet ger en härlig känsla av rymd och ljus tack vare de öppna fria läget. Här finns plats för soffa, soffbord och TV.

ALKOV
Praktisk alkov del i anslutning till vardagrummet, som kan avskärmas mer med takhängd gardinskena och gardin eller industriglas om så önskas. Nuvarande ägare har möblerat med en 120 cm säng.

BADRUM + TVÄTTDEL
Fräscht badrum med mörk klinker och vitt kakel. Badrummet är utrustat med dusch, handfat, kommod, spegel samt tvättmöjligheter i kombimaskin med förvaring i vägghängt skåp ovan.

BALKONG
Ljuvlig balkong i mysigt gårdsläge. Med härlig fri utsikt över de vackra innergårdarna. Här finns gott om plats för loungemöblemang, eller cafégrupp samt planteringar.

ÖVRIGT
Till bostaden hör ett förråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Löparen i Sundbyberg
BYGGÅR:	2017
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FX
ANTAL LÄGENHETER:	121
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-12-17
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	118 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Löparen i Sundbyberg köpte fastigheten 2017. I föreningen finns 121 lägenheter varav samtliga upplåtes med bostadsrätt. Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med de två grannföreningarna.. I anslutning till gårdarna finns underjordiska behållare för hushållssopor och matavfall samt tre miljöhus för källsortering. Cykelparkering finns i cykelställ på gården och i cykelrum. I huset finns också barnvagnsrum. Föreningen har tecknat ett gemensamt bostadsrättstillägg.
RENOVERINGAR:	2022 Spolning av stammar 2022 Femårigbesiktning 2024 Rengöring av FTX-aggregat 2024 OVK Inga renoveringar behövs eller är planerade.
PARKERING:	Föreningen har 63 parkeringsplatser i garage inomhus och 7 parkeringsplatser utomhus med laddstolpar varav 2 är gästplatser. Hyran är för närvarande ca 1 082 kr/mån för garageplatserna och ca 650 kr/mån för utomhusplatserna + kostnad för el vid användning av laddstolpar. Av de 63 parkeringsplatserna i garaget så är 8 st avsedda för elbilar och har tillgång till laddare, då är avgiften istället ca 1 706 kr/mån. Det finns även möjlighet att hyra en mindre plats avsedd för MC för ca 270 kr/mån, totalt fyra st platser av den typen finns. Avgiften betalas i samband med avin för avgiften. I övrigt råder kommunens gatuparkering. För mer information, besök www.sundbyberg.se
TV OCH BREDBAND:	Bredband via fiber på 1000/1000 Mbit/s, ett digitalt basutbud av TV-kanaler samt ett grundabonnemang på telefoni bas från Tele2. Boende kan utöver detta utöka tjänsten genom att själv kontakta 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