

STORA KVINNS VÄG 64, 3TR

LÅNGBRO PARK



Erik Olsson



LÅNGBRO PARK

Optimalt planerad
bostad med fräscha
ytskikt och vacker
utsikt mot
Långbroparken

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Optimalt planerad tvåa, möjlig trea - Genomgående fint skick
Balkong mot grönskande park - Föreningen äger marken
Nyligen renoverade fasader
Garage i huset - Förråd i källaren

VÄLKOMMEN TILL STORA KVINNS VÄG 64, 3TR

Varmt välkomna till Stora Kvinns väg 64 och denna optimalt planerade bostad med genomgående gott ljus och fräscha ytskikt. Lägenheten erbjuder genomtänkta och kvadratsmarta ytor med en god rymd och härliga färgval och ett vitlaserat parkettgolv som löper genom bostaden. Här bor du med goda förvaringsytor i såväl flertalet garderober i både hall, sovrum, som i köket som erbjuder mycket skåpsförvaring. Förutom mycket plats i köksskåpen erbjuder köket plats för en matgrupp intill fönsterparti. I öppen planlösning med köket ligger det ljusa vardagsrummet med en mycket praktisk del som kan nyttjas som sovalkov alternativt kontorsdel. Från vardagsrummet nås även balkongen i tilltagen storlek som ger dig en härlig utsikt över lummiga Långbroparken och vackra sekelskiftesbyggnader. Till sist erbjuder bostaden ett fräscht och helkaklat badrum med lyxen till både tvättmaskin och torktumlare, samt det ljusa hallen med god plats för ytterkläder. Här bor ni i en omtyckt förening i vacker, unik och efterfrågad parkmiljö, där föreningens alla fasader är nyrenoverade. I föreningen finns cykelförråd, barnvagnsrum och soprum lättillgängligt, samt garage som nås smidigt genom hiss direkt i huset.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Kelly Ståhl

070-143 17 22
kelly.stahl@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Stora Kvinns Väg 64, 3tr, 12559 Älvsjö
STORLEK:	58 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 395 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 281 kr/mån Inkl. värme, vatten, bredband
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 300 kr/år (el: 3 500 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Driftkostnaderna är individuella och kan variera efter val av avtal samt egen förbrukning
LÄGENHETSNR FÖRENING:	452
LÄGENHETSNR SKV:	1304
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,87192 %
BOSTADENS INDIREKTA	687 567 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 2025-09-30. 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:	3 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Skogslindarna 1
NUVARANDE ÄGARE:	Annika Lerman, Tomas Lerman













VARDAGSRUM

Bostadens vardagsrum är i tilltagen storlek och upplevs mycket ljust med stora fönsterpartier i två våderstreck. Här ges med god rymd att möblera med klassiska vardagsrumsmöbler som soffa, bord och tv-möbel. Mellan hall och vardagsrum finns en del som lämpar sig perfekt som exempelvis hemmakontor. Här har även andra boenden delat av rummet genom att vägg satts upp (föreningen måste godkänna) för att få ett utrymme perfekt att nyttja som sovalkov eller barnrum. Genomgående i bostaden kläs golven av slipad och vitlaserad ekparkett.

KÖK

Välplanerat och mycket praktiskt utformat kök med gott om arbetsyta på bänkskivan i svart granit med gott om förvaringsyta i de många köksskåpen bakom vita släta luckor. Köket är utrustat med kyl/frys, glashällspis, köksfläkt, diskmaskin, samt inbyggd mikro. Här finns även ett fönster som skänker ytterligare ljus till rummet. Intill fönsterpartiet i anslutning till köket ges en ljus plats för matgrupp till ca 4-6 personer.

SOVRUM

Harmoniskt och rogivande sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande sängbord och även skrivbord om så önskas. Längst ena väggen löper flertalet garderober som ger mycket förvaringsutrymme.

BADRUM

Helkaklat och fräscht badrum med badkar. Badrummet är vidare utrustat med wc, tvättställskommod och spegel med inbyggd belysning, samt lyxen till både tvättmaskin och torktumlare. Över tvättmaskin och torktumlare finns en praktisk arbetsbänk, samt vägghängda skåp som ger gott om förvaring. Svängda glasdörrar till dusch som tidigare suttit i badrummet finns sparade i förrådet.

HALL

Välkomnande hall i bra storlek med avhängning i garderober med skjutdörrar direkt i anslutning till entrén.

RENOVERINGAR

2022: Målade ytskikt.

2023: Nytt badkar, ny handdukstork, nytt tvättställ, blandare och kommod.

2024: Ny kyl/frys och köksfläkt.

2025: Ny bänkskiva i svart granit, ny glashällspis, ny köksbänkbelysning, golvslipning och ytbehandling i hela lägenheten.

FÖRRÅD

I källaren finns ett förråd att nyttja.

FÖRENING:	Brf Skogslindarna 1
BYGGÅR:	2007
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	91
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-12-18
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	90 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Skogslindarna 1. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och består av adresserna Stora Kvinns Väg 62-68. I föreningen finns 91 lägenheter, samtliga upplåtes med bostadsrätt. Föreningen köpte fastigheten 2006 och äger marken. Cykelförrådet ligger bredvid miljörummet mellan 66an och 68an i gatuplan. Uppställningsplats för barnvagnar, rullatorer och rullstolar på källarplan i varje port. Det finns även ett miljörum i port 62-64 och 66-68. Besök gärna föreningens hemsida för mer information: www.skogslindarna.se Före reparation, renovering, ombyggnad i bostad ska föreningen i regel godkänna innan. Det finns inga planerade avgiftshöjningar. (Information från styrelsen 2025-09-12)
RENOVERINGAR:	2014 utfördes en OVK-besiktning av ventilationen. 2015 utfördes omfattande undersökningar gällande eventuella fuktskador i fasaderna samt garantireparationer av samtliga entrétak. 2016 monterades 25 cykelbågar för säkrare låsning utanför Stora kvinns väg 62-64. 2017 ommålades golv i förrådsutrymmen och cykelrum. Byte av nödbelysning i garage samt montering av hängfåsten för långförvaring i cykelrummet. 2018 ommålades träpanel på balkonger, uteplatser samt inoljning av stående skyddsplank utfördes. Installation av fem laddstationer i garaget samt installation av farthinder utanför Stora Kvinns väg 66. 2019 målades plåtdörrar utomhus. OVK och spolning av stammar. 2020 renovering av miljörum. Golvvård i trapphusen. 2022 kommer föreningen utöka antalet laddplatser. 2022-2024 Fasadrenovering av föreningens alla hus Föreningen har inga större inplanerade renoveringar, utan följer den långsiktiga underhållsplanen som finns. (Information från styrelsen 2025-09-12)

PARKERING:

Tillhörande föreningen finns 91 garageplatser varav 10 st är laddplatser, 6 st är MC-platser och resterande är vanliga garageplatser. Kostnad:

Garageplats: ca 1 000 kr/mån.

Mindre garageplats (5 st): ca 625 kr/mån.

Kostnad för parkeringsplats med laddstation består av två komponenter:

En förhöjd P-platshyra på 1323 kr/månad, aviseras direkt från Storholmen

Debitering av din individuella elförbrukning / månad som debiteras och betalas direkt till ChargeNode

MC-plats: ca 350 kr/mån.

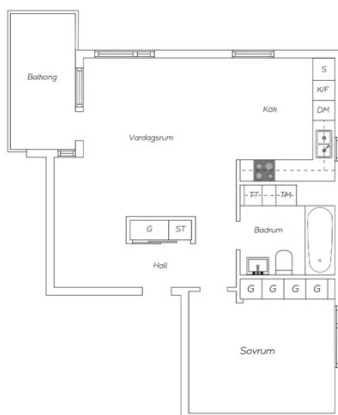
Det finns en korttidsparkering med ca 30 platser längs Stora Kvinns väg, bredvid skogspartiet mellan Brf Lindallén och Brf Hängpilarna. Platserna delas mellan Brf Skogslindarna, Brf Hängpilarna, Brf Lindallén och Brf Parkdammen och kan även användas för besökare. Avgift och betalning, parkeringen är avgiftsbelagd dygnet runt och kostar inget de första 30 min. I princip är alla garageplatser uthyrda, dock rör det på sig i samband med försäljningar. (Information från styrelsen 2025-09-12)

TV OCH BREDBAND:

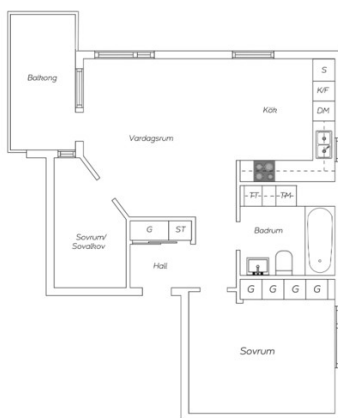
Föreningen är ansluten till digital-TV via Tele2 (grundutbud) och bredband via Ownit 100 Mbit/s ingår i månadsavgiften.



PLANRITNING



PLANRITNING



Alternativ planlösning

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.

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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 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.

Erik Olsson



Störtloppsvägen 18 12947 Hägersten mail@erikolsson.se