

STENSÖVÄGEN 10, 2 TR

ÄLTA - STRANDPARKEN



Erik Olsson



ÄLTA - STRANDPARKEN

Ljus 3:a - balkong med eftermiddags- och kvällssol!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Välplanerad 3:a
Genomgående ekparkett och ljusa ytskikt
Balkong i västläge med kvällssol
Ljusinsläpp från två väderstreck

VÄLKOMMEN TILL STENSÖVÄGEN 10, 2 TR

Nu har du chansen att förvärva en stilren och välplanerad 3:a med badrocksavstånd till Ältasjön! Lägenheten präglas av genomgående ljusinsläpp från två väderstreck, ekparkett och ljusa väggar som skapar en harmonisk känsla. Här möts kök och vardagsrum i en öppen och social planlösning med gott om plats för både vardag och umgänge. Två rofyllda sovrum, ett smakfullt badrum med tvättadel samt generösa förvaringsmöjligheter gör vardagen smidig. Den rymliga inglasade balkongen i västläge bjuder på härlig eftermiddags- och kvällssol samt en vacker sjöglimt över Ältasjön - en given favoritplats under sommarhalvåret. Bostaden är belägen i en omtyckt förening med välsköta omgivningar, egen mark samt garage- och parkeringsmöjligheter. Här råder en trivsamt gemenskap där det alltid känns rent och välordnat. Läget i populära Strandparksområdet bjuder på det bästa av två världar - lugn natur med badsjöar, motionsspår och grönområden precis intill, samtidigt som du snabbt tar dig med buss till Gullmarsplan, Slussen, Tyresö och Haninge. Älta centrum, skolor och förskolor finns på bekvämt avstånd.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jörgen Lundgren

070-749 02 08
jorgen.lundgren@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Stensövägen 10, 2 tr, 13830 Älta
STORLEK:	83 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
ELLER HÖGSTBJUDANDE:	3 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 932 kr/mån I avgiften ingår uppvärmning, vatten, kollektivt bostadsrättstillägg samt bredband via Telia 100/100 Mbit/s, IP-telefoni och Telias TV-paket "lagom" (Enligt uppgift från bostadsrättsföreningens hemsida).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 10 440 kr/år Driftkostnaden fördelas enligt följande: Hushållsel: 670 kr/mån. Hemförsäkring: 200 kr/mån. Driftkostnaden är beräknad enligt schablon för tre personer i hushållet då bostaden inte vart bebodd senaste tiden. Kostnaderna för ny ägare/boende kan antingen vara högre eller lägre än angivet belopp.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	342
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,06481 %, andel av årsavgift 2,06481 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	491 054 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 inte pantsatt.
VÅNING:	2 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Stensötan i Nacka
NUVARANDE ÄGARE:	Dödsboet efter Ulla Wågström













STENSÖVÄGEN 10, 2 TR

HALL

Inbjudande och praktisk hall med avhängningsyta samt gott om förvaring i garderober. Vitmålade väggar och ekparkett som är genomgående i hela bostaden.

KÖK

Ett ljust och stilrent kök med vita släta luckor och handtag i rostfritt. Arbetsbänk i grå laminat och diskbänk i rostfritt med dubbla hoar. Ovan sitter ett vitt kakel som stänkskydd. Vitvaror från Siemens (2009) där diskmaskinen är integrerad i övrig inredning, ugn och mikro placerade i arbetshöjd samt keramikhäll, kyl och frys i rostfritt. Matplats för 4-6 personer intill fönster som ger ett rikligt ljusinsläpp. Vitmålade väggar och ljus tapet.

VARDAGSRUM

Vidare in i lägenheten når man det generösa vardagsrummet med stora fönsterpartier som skänker rummet ljus. Här finns plats för stor soffgrupp samt matsalsmöbel om så önskas. Ljust tapetserade väggar. Härifrån nås bostadens balkong.

BALKONG

Trevlig och rymlig inglasad balkong med utsikt över innergården och med viss sjöutsikt. Här kan du njuta av eftermiddags- och kvällssolen.

SOVRUM

Med ingång från vardagsrummet når man bostadens lite mindre sovrum med ljusa väggar och på golvet ekparkett. Fönster med utsikt över gården ger ett rikligt ljusinsläpp. Här finns en garderob för förvaring.

SOVRUM

I anslutning till hallen ligger detta sovrum med plats för dubbelsäng, sängbord, byrå och annat önskat möblemang. Här finns tre platsbyggda garderober vilket ger gott om förvaring. Fönster som släpper in rikligt med ljus. Tapet i beige nyans.

BADRUM

Från hallen nås detta smakfulla badrum med vitt kakel på vägg och mörkgrått klinker på golv. Badrummet är utrustat med dusch bakom glasvägg, wc och handfat samt spegelskåp med infälld belysning. Längs den vänstra väggen finns praktiska tvättmöjligheter. Vita överskåp över arbetsbänken i antracitgrå laminat. Under bänken står torktumlare från Siemens samt tvättmaskin från Bosch (2009).

FÖRRÅD

Till bostadsrätten hör ett rymligt och ljust källarförråd om ca 6 kvm som enkelt nås via hiss.

FÖRENING:	Brf Stensötan i Nacka
BYGGÅR:	2009
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och värmepump-frånluft (el)
VENTILATION:	Fläktventilation med värmeåtervinning, s.k. FX-ventilation.
ANTAL LÄGENHETER:	48
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-04-03
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	70 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Stensötan i Nacka är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 48 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Flerbostadshuset har fyra våningar plus suterrängvåning. 12 lgh om 2 rum och kök, 55 ? 72 m² 21 lgh om 3 rum och kök, 68 ? 102 m² 10 lgh om 4 rum och kök, 81 ? 102 m² 4 lgh om 5 rum och kök, 112 m² 1 lgh om 6 rum och kök, 184 m² Samtliga lägenheter har balkong eller terrass/uteplats i markplan. Föreningen köpte fastigheten 2009 (äger marken). Förrådsutrymmen: Till varje lägenhet hör ett källarförråd. Cykelförråd finns i en separat byggnad på tomten. Lekplatser: Sandlåda för de allra yngsta finns på innergården. Kommunal lekplats finns inom 200 meter intill badplatsen vid Ältasjön. Sophantering och återvinning: Markbehållare för hushållssopor, matavfall och källsortering av tidningar, glas och förpackningar finns på tomten invid gatan. Postboxar och tidningshållare: Varje lägenhet har ett låst postfack i entrén och en tidningshållare vid lägenhetsdörren.
RENOVERINGAR:	2024: Byte till LED-belysning i trapphus, källargångar och förråd. 2022/2023: Installation av solceller. Fortsatt rengöring och reparation av ventilationssystemet (i samband med OVK). Filterbyte i alla lägenheter. Fasadtvätt och mögelförebyggande behandling (port 12 & 14). Reparationer av ytter- och innertak.

Åtgärder på mindre putssläpp i fasaden.

2021:

Besiktning och reparation av yttertak.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt rengöring/reparation av ventilationssystem.

Uppgradering av föreningens nätverk (Telia 500 Mbit/s) + byte av hårdvara i lägenheterna.

Hisservice i samtliga portar.

Slipning och oljning av innergårdens utemöbler.

Målning av cykelrumsdörr.

Installation av sparkplåtar.

Reparation av värmesystem.

2020:

Kontroller av brandskydd, avloppsledningar och radon – samtliga utan anmärkning.

Översyn av fasad och mindre reparationer.

Filterbyte i alla lägenheter.

Installation av automatiska dörröppnare/stängare.

Uppgradering av cykelrum/cykelställ (dubblerad kapacitet).

Reparationer av låssystem, ventilation och hissar.

Spolning av avloppsledningar i alla lägenheter (stammar i gott skick).

Justering av värmesystem/värmegivare.

Löpande underhåll enligt föreningens underhållsplan.

Föreningen har 32 parkeringsplatser i kallgarage och 16 öppna parkeringsplatser med motorvärmearrutttag på tomten.

Laddplatser för elbilar finns i föreningen. Intresseanmälan för parkeringsplatser och kontraktsskrivning hanteras av styrelsen.

Garageplats 800 kr/mån.

Parkeringsplats på gården 450 kr/mån.

För tillfället finns lediga parkeringsplatser, liten kö till garage (kontrollerat 2025-08-21).

PARKERING:

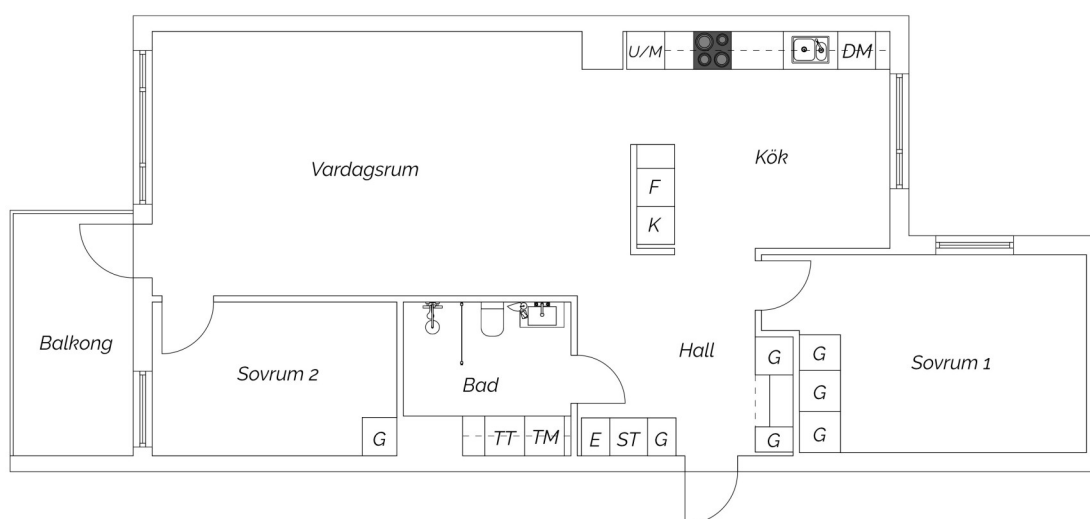
TV OCH BREDBAND:

I avgiften ingår bredband (fiber) 100/100 Mbit/s.

bredbandstelefonti och digital-tv paket "Lagom" via Telia.

Tjänsterna erhålls via en trådlös router som är placerad i bostadens IT-skåp samt 2 st boxar för digital-tv. Utrustningen tillhör föreningen.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Anlita en lokal
expert när du
ska sälja din
bostad

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

Erik Olsson

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