

CARL MALMSTENS VÄG 2

BERGSHAMRA



Erik Olsson



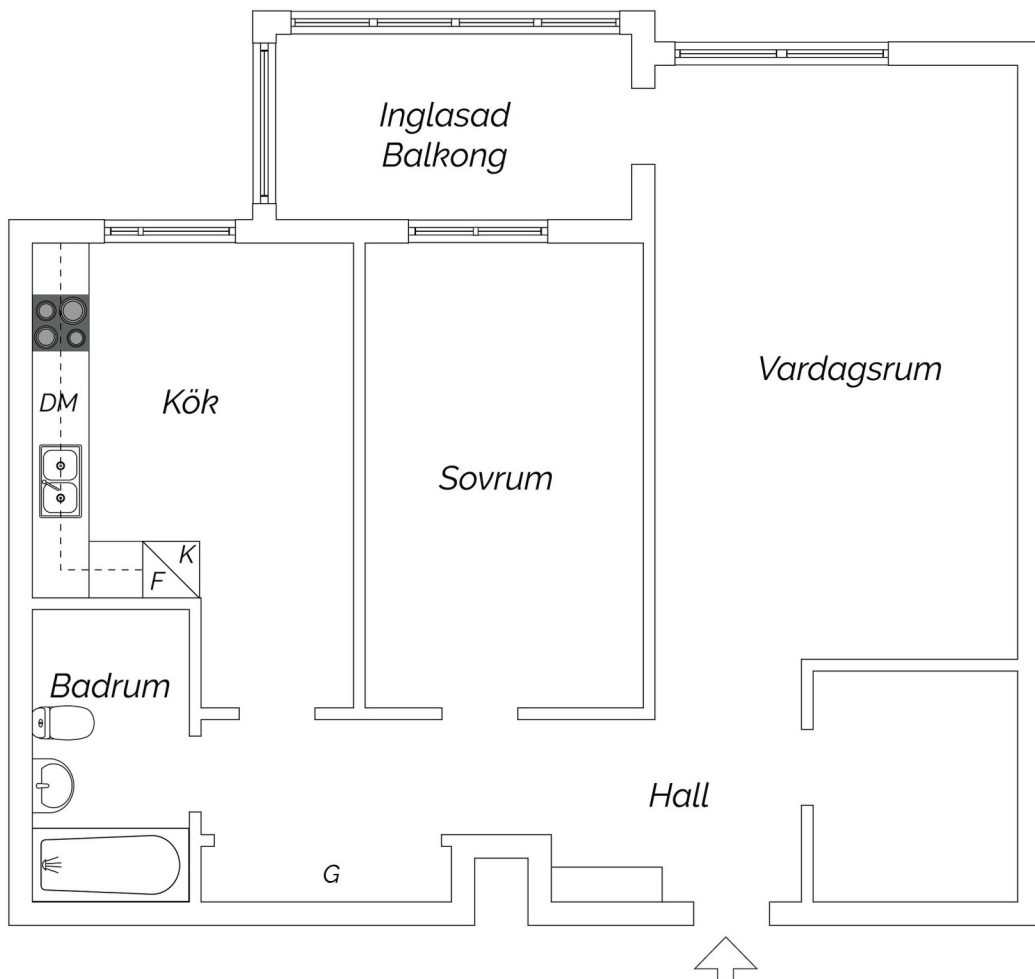
BERGSHAMRA

Generös 2,5:a med stor inglasad balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

PLANRITNING



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

Erik Olsson

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

VÄLKOMMEN TILL CARL MALMSTENS VÄG 2

Här öppnar ni dörren till en välplanerad bostad som passar både familjen och paret. Ett stort kök som bjuder in till härliga middagar. Generöst sovrum med plats för dubbelsäng samt ytterligare ett rum som kan nyttjas som sovrum/ kontor. Sociala ytor och en stor inglasad balkong i västerläge. Bostaden har ett fint renoverat badrum. Mycket goda förvaringsmöjligheter, hel garderobsvägg i hallen samt tillhörande externt förråd.

Omttyckt förening med stabil ekonomi och som innehar flertalet hyresrätter som dolda tillgångar. I föreningen finns även övernattningslägenhet och samlingslokal.

Här bor ni med närhet till rofylld natur, långa promenadstråk längs Brunnsviken och Hagaparken. Ta en fika på Kafé Sjöstugan. Lockar citys nöjesliv så är ni där snabbt både med bil, tunnelbana eller varför inte med cykel. Matbutik nås på några minuters promenad och här finns även tunnelbanan som tar er till T-centralen på 12 minuter. Service, butiker, förskolor, skolor och utmärkta kommunikationer finns även det i ert närområde.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

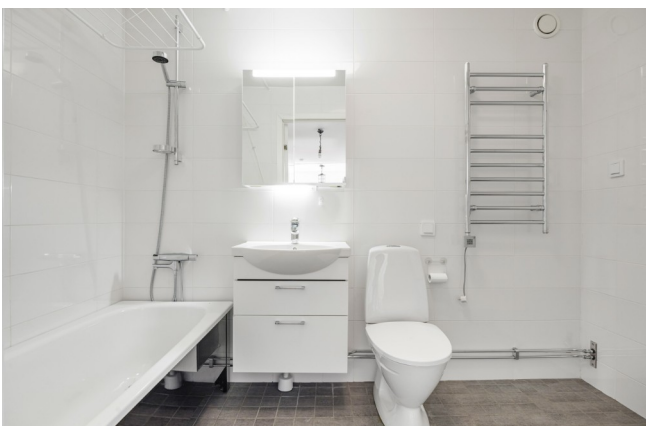
Carl-Henrik Bergroth

073-061 36 08
carl-henrik.bergroth@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADENS BÄSTA





BOSTADEN

ADRESS:	Carl Malmstens Väg 2, 170 73 Solna
STORLEK:	70,9 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 614 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV (grundutbudet). Ett obligatoriskt tillägg om 155 kr/månad tillkommer för bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 320 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 2 520 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon/ säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1022
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,508269 %, andel av årsavgift 0,50858 %
BOSTADENS INDIREKTA	219 961 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. 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:	2 av 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Fröet 2 i Solna
NUVARANDE ÄGARE:	Dödsbo efter Sassa Åkerlund
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse









HALL

Välkomnande hall med ljust golv och ljusa väggar. Plats för avhängning samt annan önskad möblering. Garderober med god förvaring.

VARDAGSRUM

Luftigt vardagsrum med ljust golv och ljusa väggar. Plats för soffa, soffbord samt annan önskad möblering. Utgång till bostadens balkong.

BALKONG

Mysig inglasad balkong med plats för önskad utemöblering.

KÖK

Ljust golv och ljusa väggar. Kakel ovan arbetsbänk, ljusa skåpsluckor och lådfronter. Utrustat med diskho, diskmaskin, spis, fläkt samt kyl/frys. Plats för matgrupp om 4-6 personer.

SOVRUM

Ljust golv och ljusa väggar. Plats för säng, sängbord samt annan önskad möblering.

KLÄDKAMMARE/SOVDEL

Plats för önskad möblering/förvaring.

BADRUM

Mörkt klinkergolv och ljust kaklade väggar. Utrustat med badkar, handukstork, handfat med kommod samt spegel ovan och WC.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett externt förråd.





FÖRENING:	Brf Fröet 2 i Solna
BYGGÅR:	1984-1985
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	188
VARAV HYRESRÄTTER:	10
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	D
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Fröet 2 i Solna köpte fastigheten 2003. I föreningen finns 188 lägenheter varav 10 som upplåts med hyresrätt. I föreningen finns två hyresrättslokaler, en övernattningslägenhet samt en samlingslokal som kan hyras av de boende. I källarplan, i port 2, 8 och 14 finns gemensamma tvättstugor utrustade med tre tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkskåp och en mangel. I port 8 finns även en grovtvättmaskin och ett torkrum för grovtvätt. I port 2 finns cykelrum och barnvagnsrum som är anslutet till låssystemet. Föreningen har en gästlägenhet som kan hyras för ca 300 kr/dygn belägen på Carl Malmstens väg 8. Det finns även en samlingslokal med plats för max 40 personer.
RENOVERINGAR:	2004 renoverades tvättstugorna och ny maskinpark installerades. 2010-2012 byttes samtliga hissar. 2013 spolades avloppstammar och OVK-besiktning utfördes. 2016 byttes frånluftsfläktarna. Trapphusrenovering utfördes. Taket på Montessoris förskola renoverades. 2017 all gatubelysning bytt till ledbelysning, översyn av de sista två huskropparnas ventilation och områdets restaurang är renoverad in- och utvändigt. 2018 nya torkskåp installerades i tvättstugorna. Nya möbler till samlingslokalen inhandlades. 2018 boulebanan ersattes med 12 st odlingslådor, som boende kan boka via styrelsen. 2019 nytt digitalt inpasseringssystem till fastigheterna, bokning av tvättstuga, samlingslokal och gästlägenhet. Uppfräschning av grönytor, påbörjad renovering av tvättstugorna. Energideklaration genomförd i början av oktober där samtliga huskroppar fick energiklass D. 2019 spolades alla avloppstammar. 2020 Radonmätning i alla fastigheter, underhållsbeskrining, gallring och nyplantering m.m. av träd och buskar.

2020 OVK utförts i oktober och samtliga lägenheter godkända.
 Fasadvätt och rengöring av balkongräcken utfördes även.
 2021 renovering av samlingslokalen. Besiktning och åtgärder av
 föreningens två skyddsrum.
 2022 Nyplantering av träd, buskar och blommor, samt
 nybyggnation av flera sittgruppen mellan husen.
 2022 Renovering av stora delar av trädgården
 2022 Nyanläggning av sittgrupper mellan husen
 2022 Renovering av delar av förskolans staket
 2022 Fortsatt tätning av tak på samtliga hus, lokalisering och
 kontroll av läckage vid större regnoväder
 och snöfall
 2022 Genomgång av samtliga byggnader (inkl. samtliga lokaler
 och förskolan) av elektriker enligt
 Elsäkerhetsverkets reviderade föreskrifter om elsäkerhet
 2022 Utbyte av trasiga vindbelysningar, kontakter, ledningar och
 ljusreläer
 2022 Utbyte av brandslangar i förskolan
 2022 Renovering av duschrummet i det lagstadgade
 pausrummet för leverantörer, efter åtgärd av en
 uppstådd fuktskada
 2022 Byte av inkommande kallvattenledning, som åtgärd av en
 vattenläcka i Carl Malmstens väg 8
 2022 Byte och injustering av stamventiler i förskolan och
 angränsande lägenhet
 2022 Besiktning av samtliga hyreslägenheter samt mindre
 underhåll och utbyte av vitvaror
 2022 OVK, genomförd för förskolan och restaurangen
 2022 Arbete med ventilation och utbyte av ett antal fläktar
 2022 Slamsugning av samtliga brunnar inom området och på
 Carl Malmstens väg
 2022 Arbete med förberedelse för fönsterbyte (inkl. beviljat
 bygglov och upphandling)
 2024 Stamspolning
 2024 Godkänd OVK

PARKERING:

Föreningen har 153 st parkeringsplatser som kan hyras till en
 kostnad om ca 350 kr/månad. Det finns även 13 avgiftsbelagda
 parkeringsplatser för gäster.

I övrigt gäller boendeparkering i området och parkering enligt
 gällande skyltning samt taxor. För mer information se: [https://
 www.solna.se/boende--miljo/parkera-i-solna/boendeparkering](https://www.solna.se/boende--miljo/parkera-i-solna/boendeparkering)

TV OCH BREDBAND:

Föreningen har en gruppanslutning för IP-TV och bredband från
 Ownit, hastighet 1000 Mbit/1000 Mbit.



Erik Olsson

Bäst betalt 16 år i rad är ingen slump

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år, i 16 år. Och det som ligger bakom vår obrutna bäst-betalt-svit är Erik Olsson-metoden som är noggrant genomarbetad för att få fler att vilja köpa din bostad.

Undersökningsresultaten från UC Bostad visar att metoden fungerar – bättre än både tur och slumpen. Under 2023 fick de som sålde sin bostad med oss 5,7% mer betalt än om de hade sålt med ett genomsnitt av andra mäklare.

*Vill du också sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.*

0771-551 000

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 skalendig. 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 mäkla-

ren 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 marknadsförelsen. 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 M.M.

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, tex. 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 BOSTADSRÄTTEN 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. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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 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

Sveavägen 147 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se