

KRATSBODAVÄGEN 50D

MARIEHÄLL



Erik Olsson



MARIEHÄLL

Ljuvlig
gavellägenhet högst
upp i huset med
soligt söderläge och
utsikt!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Exklusiva materialval
Högst upp i huset
Gavellägenhet

VÄLKOMMEN TILL KRATSBODAVÄGEN 50D

Missa inte chansen att förvärva denna välplanerad tvåa, högst upp i fastigheten med påkostade materialval från golv till tak. Här bor du insynsskyddat med en fantastisk utsikt mot grönskande parkmiljö. Glaspartierna på balkongen går att öppna upp hela vägen och blir en självklar yta att njuta av dygnets alla soltimmar! Gavelläget gör lägenheten ljus och inbjudande och tack vare söderläget på balkongen så kan du blicka över årets alla solnedgångar. Här bor du på en lugn och insynsskyddad adress med citypulsen på bekvämt avstånd. Som boende på Kratsbodavägen har du närhet till kommunikationer, grönområden, flertalet gym, matbutiker, restauranger, trevliga parker och ljuvlig strandpromenad. På kort promenadavstånd ifrån har du även Signalfabriken som är som en egen liten stad i Sundbyberg. Innanför huskropparna på Signalfabriken råder en härlig stämning med gott om små specialbutiker, caféer, bagerier, restauranger bl.a The Public, Hawaii Poké, Pinchos, frisörsalong, butiker, SATS och florist.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jenny Plöjing

072-252 02 36
jenny.plojing@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Kratsbodavägen 50D, 16879 Bromma
STORLEK:	51 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 071 kr/mån I månadsavgiften ingår värme och vatten. Det tillkommer en obligatorisk kostnad för bredband/TV/telefoni om 190 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 880 kr/år (el: 3 600 kr/år, försäkring: 2 280 kr/år) I angiven driftkostnad för 2 personers hushåll (2 vuxna) ingår hushållsel 3 600 kr/år samt hemförsäkring 2 280 kr/år. Beräknat enligt schablon, kostnaderna kan vara både högre och lägre för nya ägare.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	554-D1404
LÄGENHETSNR SKV:	1404
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,88 %, andel av årsavgift 0,88 %
BOSTADENS INDIREKTA 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 2025-08-12. 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:	4 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf The Bronze
NUVARANDE ÄGARE:	Andreas Krister Jarne
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Praktiskt mörkt klinkergolv och ljust målade väggar. Plats för avhängning samt hallmöbel. Bostaden är utrustad med säkerhetsdörr.

KÖK

Exklusivt kök från Ballingslöv kombinerat med vitvaror från SMEG. Köket är utrustat med diskmaskin, ugn, induktionshäll, fläkt, diskho och blandare i mässing samt kyl och frys. Plats för matbord för ca 4-6 personer. Öppen planlösning mot vardagsrum.

VARDAGSRUM

Holländsk parkettgolv och ljust målade väggar. Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum som optimerar bostadens sociala yta. Plats för soffa med tillhörande möblemang. Stora vackra fönster med ljusinsläpp från två väderstreck. Från vardagsrummet nås även bostadens balkong.

BALKONG

Stor och rymlig balkong som förlänger sällskapsytorna ytterligare. Här njuter du av sol och vacker utsikt över Bromma.

SOVRUM

Heltäckningsmatta och gråmålade väggar. Plats för dubbelsäng och nattduksbord. Generös förvaring i praktiskt garderobssystem.

BADRU

Helkaklat badrum i gråbeige klinker och golvvärme på el. Exklusiva materialval från tapwell i mässing. Spotlights i tak med bra belysning och stor spegelvägg som ger ett rymligt intryck. Här finns en rymlig dusch, kombimaskin (tvättmaskin och torktumlare), WC, handdukstork samt handfat med utmärkt förvaring i skåp undertill.

FÖRRÅD

Till varje lägenhet tillhör ett separat förråd.

FÖRENING:	Brf The Bronze
BYGGÅR:	2016
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Markvärmepump (el)
ANTAL LÄGENHETER:	125
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-03-24
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	93 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf The Bronze. Föreningen är en äkta förening. Föreningen består av 125 lägenheter varav samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen köpte fastigheten 2015 (äger marken). En överlåtelseavgift tas ut om 1 470 kr som betalas av köparen. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 588 kr/pant. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för 2025. Styrelsen kommer under 2025 att fokusera på att skapa ekonomiska förutsättningar för att kunna sänka avgiften. I föreningen finns en gemensam takterrass i hus C. Det finns barnvagnsrum i samtliga trapphus för medlemmarna att nyttja. Det finns även cykelförråd och en cykelparkering i garaget. Varje enskild lägenhet har tvättmaskin/tumlare. För mer information, se föreningens hemsida https://brfthebronze.com/
RENOVERINGAR:	2022 installation av laddmöjligheter för elbilar på samtliga platser. Inga kommande renoveringar är planerade invändigt eller utvändigt. I föreningen finns gemensamt bygglov för inglasning av balkonger. Medlemmar kan på egen bekostnad kontakta Sakkes.
PARKERING:	Varmgarage i fastighetens källarplan med 22 st platser för 1 400 kr/månad och 5 uteparkeringsplatser för 1000 kr/månad. Det finns även 6 MC-platser som kan hyras 500 kr/månad samt 5 mopedplatser i garaget som kan hyras för 250 kr/månad. Alla bilplatser i garaget har laddstation till elbil. Platserna disponeras enbart av föreningens medlemmar. Kontakta Bredablick för att ansöka om plats eller få info/frågor om kö till parkering. I övrigt råder boendeparkering i området. Som medlem har du tillgång till två hyrbilar som enkelt kan bokas via KINTO. Bilarna är parkerade vid D-husets parkeringsplats. Observera att föreningen i dagsläget inte erbjuder någon rabattkod för denna bilpoolstjänst. Utöver detta finns fem lånecyklar som kan hyras kostnadsfritt via appen Cykelpool från Thinktrain. Cyklarna är placerade i garaget.

TV OCH BREDBAND:

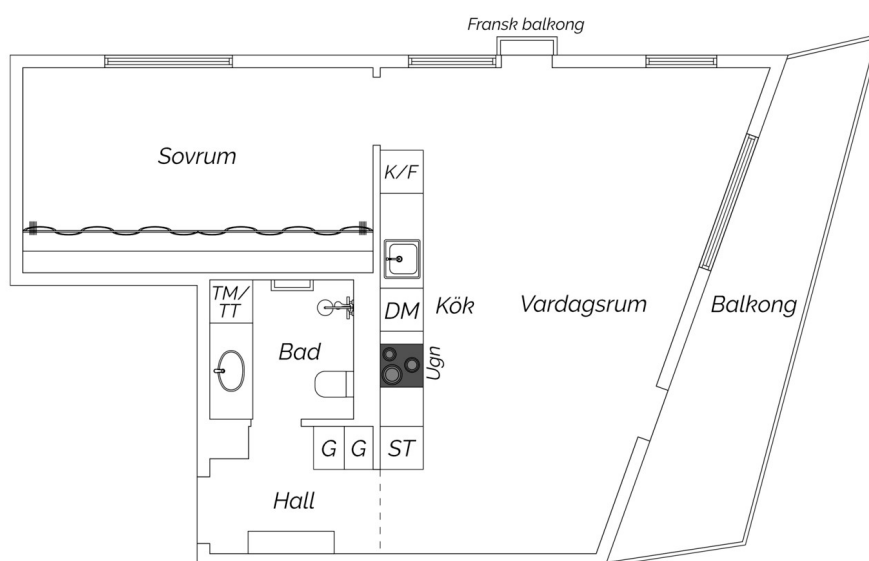
i närheten av garageporten.

Fastigheten är ansluten till fiber, TV och tele via bredband.

Bredband 250/250 Mbit/s och TV med 18 kanaler tecknas gemensamt i föreningen och debiteras utöver månadsavgiften med ett obligatoriskt tillägg om 190 kr/mån.



PLANRITNING



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 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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 frågar 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

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