SVEDMYRA

JÖNÅKERSVÄGEN 2B





SVEDMYRA

Ljus och välplanerad tvåa med balkong i västerläge och träd och grönska utanför!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Ljusinsläpp
Härlig balkong från köket
Västerläge!
Utsikt över grönska

VÄLKOMMEN TILL JÖNÅKERSVÄGEN 2B

Med lugnt, skyddat läge bredvid den lummiga barrskogen ligger denna ljusa och fräscha bostad. Lägenheten har en härlig balkong med eftermiddags- och kvällssol. Med den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum bjuder lägenheten in till härliga middagar med vänner. Svedmyra är ett omtyckt område som till stor del består av villabebyggelse. Här bor ni med närhet till härliga promenadstråk i vacker natur med Majroskogen runt knuten. Ett stenkast från huset ligger Oppundaparken med utegym och stor lekplats som passar barn i alla åldrar. I närområdet finns populära ICA Bea och flera restauranger. För den som vill ha större utbud ligger Globen shopping en kort cykeltur bort. Utmärkta kommunikationer med både Svedmyra och Tallkrogens tunnelbanestationer samt busshållplats 350 m bort. Förskolor och en skola ligger på gångavstånd från bostaden, så också tunnelbanan. Södermalm nås på endast 8 minuter och Majroskogen fridfulla natur finner du utanför porten.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Frida Urciuoli

073-305 17 45
frida.urciuoli@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Jönåkersvägen 2B, 122 48 Enskede
STORLEK:	59 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 249 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten samt bostadsrättstillägg. Till avgiften tillkommer 89 kr/månad för bredband 1000/1000 Mbit samt basutbud TV.
DRIFTSKOSTNADER:	Ca 4 812 kr/år (el: ca 3 540 kr/år, försäkring: ca 1 272 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarnas uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	321
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Insatsandel 1,28623 %, Andel av årsavgift 1,16648 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	459 217 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. Datum för kontroll 2024-08-27.
VÅNING:	1 av 2
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Sockenstämman
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





















Rymligt badrum med dusch, fönster, tvättmaskin samt torktumlare.



RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och målade väggar. Hatthylla och ingång till klädkammare.

KÖK
Parkettgolv och vita väggar. Vita skåpsluckor och vitt kakel ovan arbetsytor. Kyl/frys, diskmaskin, spis och fläkt. Gott om arbetsyta och trevlig matplats intill fönsterpartiet. Utgång till balkong.

BALKONG
Rymlig balkong i soligt västerläge med plats för utemöbler och egna planteringar.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och ljusa väggar. Fönster. Öppen planlösning mot köket.

SOVRUM
Parkettgolv och målade väggar i grön kulör. Garderober och fönster med utsikt mot skogen.

BADRUM
Klinkergolv i beige kulör och vitkaklade väggar. Handfat med kommod och spegelskåp samt handduksvärmare. WC och dusch. Tvättmaskin och torktumlare. Fönster.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd.

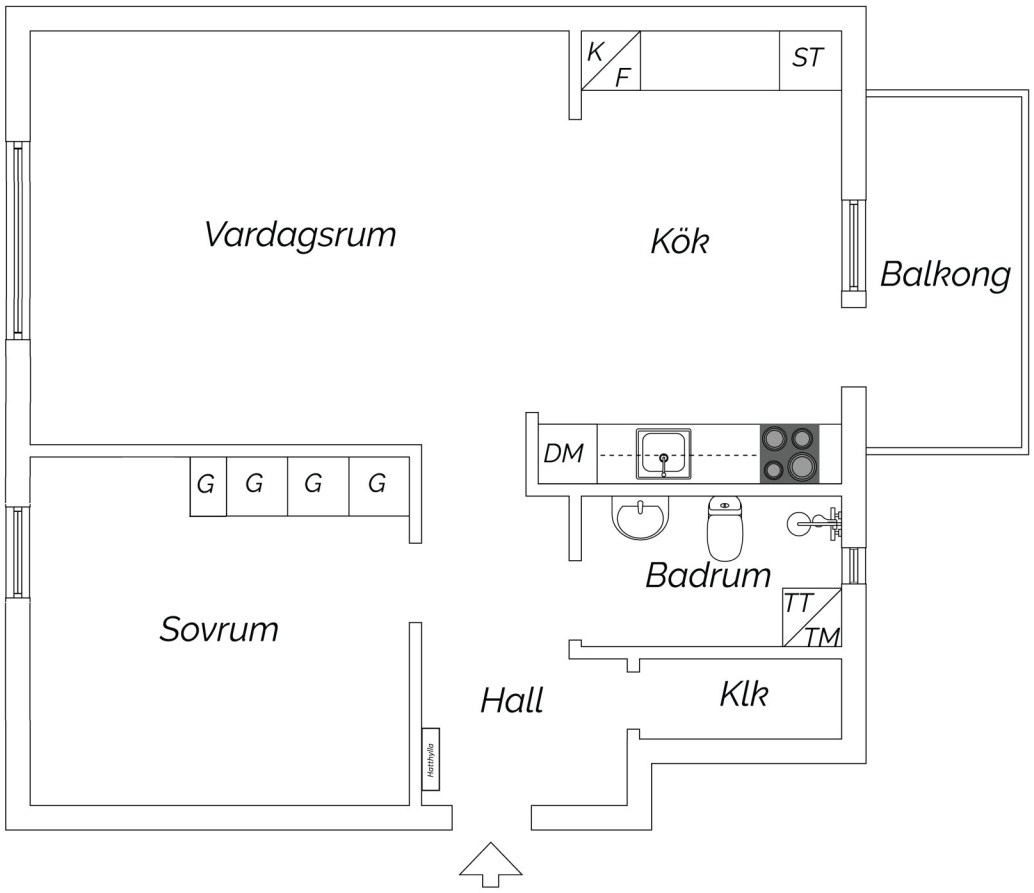
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Sockenstämman
BYGGÅR:	2006
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej. Tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	85
VARAV HYRESRÄTTER:	6
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	Ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	Ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	119 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Sockenstämman. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen kommer att öka avgiften med 15% från 1/1 2025. Det finns tre gemensamma tvättstugor, varav en är för grovtvätt, samt en "akut" tvättmaskin med först till kvarn. I föreningen finns också flertalet cykelrum och barnvagnsrum. Trivsamma utemiljöer med trädgårdsmöbler, grill och sandlåda. Föreningslokal för fester, möten och övernattning finns på Oppundavägen 9. Föreningen anordnar gemensamhetsdagar med gårdsstädning och korvgrillning.
RENOVERINGAR:	2015 byttes ytterfönster på Jönåkersvägen 4-8 samt Oppundavägen 9-13. En ny underhållsplan upprättades som sträcker sig till 2044. 2016 byttes portarna på Oppundavägen 9-13 ut. En elmätare i garaget flyttades och i samband med detta byttes gamla elledningar och lysknappar. 2017 slipades och målades föreningens utemöbler och rensning av hängrännor har utförts. 2018 gjordes stamspolning i samtliga lägenheter, en hyresrätt såldes på Jönåkersvägen 2C och det installerades portlås i alla portar samt OVK utfördes. 2019 startade föreningens stora byggprojekt. Projektet omfattade dränering av de äldre husen och en ombyggnation av tre lokaler till två nya bostadsrätter samt en gemensamhetslokal. Under ombyggnationen konstaterades att även elen i de båda äldre husen skulle behöva bytas snarast. Det upptäcktes även ett trasigt stamrör under Oppundavägen 13. De trasiga delarna har bytts ut. Alla rör i de äldre husen har filmats och spolats. OVK åtgärder har genomförts. Undercentralen i Oppundahuset har bytts ut. Ny energideklaration har upprättats och garageportarna fick ny isolering. 2020 Byte av fläktar på tak (mekanisk ventilation) - Jönåkersv.

4-8 & Oppundav. 7-13.
2021 Stamspolning - Jönåkersvägen 2 A-D.
2022 Tilläggsisolering vind - Oppundav. 7-13.
2022-2023 Brandtillsyn och besiktning. Takrenovering.
2022-2024 OVK förberedande ventilationsarbete - Jönåkersv. 4-8.
2023 Framtagande av ny underhållsplan genom SBC.
Filmning av horisontella stamrör enligt underhållsplan.
Stamspolning av samtliga lägenheter. Renovering av garagens betonggolv samt underliggande avlopp. Inköp av akuttvättmaskin Jönåkersvägen 2C.
2024 Löpande underhåll.
Se gärna föreningens årsredovisning för historisk samanställning av underhåll.

PARKERING: I föreningen finns 33 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om 400 kr/månad och 3 garageplatser som kan hyras till en kostnad om 1 400 kr/månad. Till garage- och parkeringsplatserna finns en kölista som administreras av den ekonomiska förvaltaren.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till TV och bredband via Telia (fiber).



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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

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

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, 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 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 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bo-städer. Mäklarföretaget 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) er-bjuder 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 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