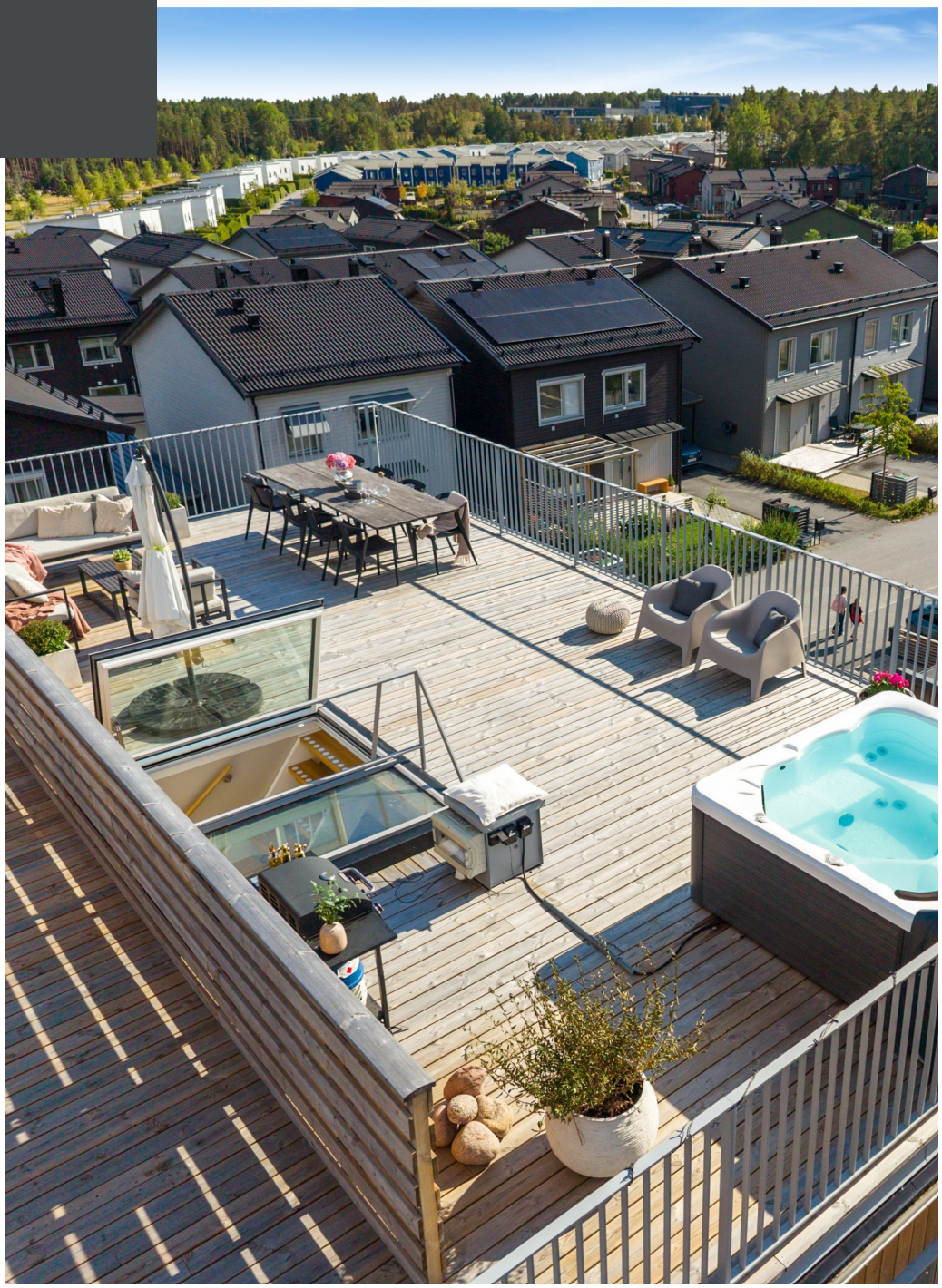
BOPLATSRINGEN 130F

ÄLTA - ÄLTADALEN





ÄLTA - ÄLTADALEN

Nyproducerat gavelradhus med underbar takterrass med SPA-bad

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







153 kvm totalyta
Takterrass om ca 61 kvm
Stora fönsterpartier
Generösa sociala ytor

VÄLKOMMEN TILL BOPLATSRINGEN 130F

Välkommen till ett modernt och välplanerat gavelradhus från 2024 i attraktiva Ältadalen. Bostaden omfattar totalt 153 kvm med stilren arkitektur, stora fönsterpartier och genomtänkta materialval. Här finns fyra sovrum, två badrum, generös walk in closet, god förvaring och en cirka 61 kvm stor takterrass med spabad. Entréplanet har kök, matplats och vardagsrum i en öppen och social planlösning. Det stilrena köket har stor köksö och generösa fönsterpartier ger ett fint ljusinsläpp. Skjutbara glaspartier leder ut till uteplatsen och vardagsrummet har fransk balkong. På övre plan finns tre sovrum och ett rymligt familjebadrum med både badkar och dusch. Här finns även en generös walk in closet som leder vidare till huvudsovrummet med separat klädkammare och fransk balkong. Souterrängplanet rymmer ett fjärde sovrum, duschrum med tvättdel, förvaring samt groventré intill carporten. Parkering finns för två bilar samt laddare för elbil. Högst upp väntar den cirka 61 kvm stora takterrassen med gott om plats för både matgrupp och loungemöbler. Här finns även spabad och fina ytor för umgänge och avkoppling.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Rebecca Nowicka

070-749 09 01
rebecca.nowicka@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Boplatsringen 130F, 138 40 Älta
STORLEK:	115 kvm, biarea 38 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och kök
OBJEKTTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	7 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 979 kr/mån I avgiften ingår vatten, parkering, värme och sophämtning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 37 170 kr/år (uppvärmning/hushållsel) Detta hushåll består av två vuxna och två barn som förbukar ca 18 584 kWh/år för uppvärmning och hushållsel. I denna förbrukning ingår även laddning av elbil samt uppvärmning av SPA-bad. Säljarna har även haft en bastu som förbrukat energi under hälften av året därav något högre energianvändning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	18
ANDELSTAL:	Andel i förening 5,56 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Nettoskuldsättning har ej gått att beräkna då uppgifter saknas.
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.
FÖRENING:	Brf Botanikern
NUVARANDE ÄGARE:	Charlie Skoglund, Åsa Englund






SIEMENS






























SIEMENS
SIEMENS




STIGA

ENTRÉPLAN

HALL
Mindre hall med plats för avhängning och skoförvaring. Härifrån öppnar bostaden upp sig mot kök, matplats och vardagsrum. Bostaden har genomgående ljus enstavsparkett i ek, med undantag för våtrummen, vilket skapar en enhetlig och stilren känsla.

KÖK
Stilrent och socialt kök med central placering och öppen anslutning till både matplats och vardagsrum. Släta luckor i en varmbeige ton kombineras med bänkskiva i kalksten och ger köket ett exklusivt och harmoniskt uttryck. Den stora köksön erbjuder gott om arbetsyta och blir en naturlig samlingspunkt. Här finns både induktionshäll och diskho samt en takhängd fläkt i rostfritt utförande. Köket har integrerade vitvaror och goda förvaringsmöjligheter.

VARDAGSRUM & MATPLATS
Kök, matplats och vardagsrum bildar en generös och sammanhängande social yta med gott om plats för både större matbord och soffgrupp. De stora fönsterpartierna och gavellägets extra fönster ger ett fint ljusinsläpp och förstärker den luftiga känslan. Vid matplatsen finns skjutbara glaspartier som öppnar upp mot uteplatsen och i vardagsrummet finns ytterligare skjutbara glaspartier med fransk balkong.

UTEPLATS
Från matplatsen nås den trädäckade uteplatsen genom stora skjutbara glaspartier. Här finns plats för både loungegrupp och mindre sittgrupp, vilket skapar en trevlig förlängning av bostadens sociala ytor.

DUSCH/WC
Stilrent duschrum med grått klinkergolv och vita kaklade väggar. Här finns duschhörna med glasväggar, WC, kommod med tvättställ, spegel och handdukstork. Golvvärme ger extra komfort.

ÖVRE PLAN

SOVRUM 1
Rymligt och rofyllt huvudsovrum med gott om plats för dubbelsäng och kompletterande möblemang. Väggarna går i en varmbeige ton och ger rummet en lugn och ombonad känsla. Stora skjutbara glaspartier ger ett generöst ljusinsläpp och öppnar mot en fransk balkong. Sovrummet har dessutom en separat klädkammare med goda förvaringsmöjligheter.

WALK-IN-CLOSET
Den tidigare allrumsytan har idag inretts som en generös walk-in-closet med gott om plats för både hängande och vikt förvaring. Här finns öppen garderobsinredning samt kompletterande förvaringsmöbler. Walk-in-closeten leder vidare in till bostadens master bedroom.

SOVRUM 2
Trivsamt sovrum med väggar i en mjuk lila ton som ger rummet en personlig och ombonad känsla. Här finns gott om plats för säng, skrivbord eller annan kompletterande möblering.

SOVRUM 3
Välplanerat sovrum med turkosa väggar. Rummet rymmer både säng och skrivbord och passar utmärkt som barnrum, gästrum eller arbetsrum.

BADRUM
Generöst och stilrent familjebadrum med grå granitkeramik på golv och väggar samt golvvärme. Här finns både separat dusch med glasvägg och fristående badkar, WC samt kommod med tvättställ. En stor rund spegel med integrerad belysning kompletterar det moderna uttrycket.

TAKTERRASS
Via trappan från övre plan nås bostadens imponerande takterrass om cirka 61 kvm. Det generösa trädäcket erbjuder gott om plats för flera möblerade delar med exempelvis matgrupp, loungemöbler och solstolar. Det fria läget ger en härlig utsikt över området och terrassen blir ett fantastiskt extra uterum under årets varmare månader. Här finns även ett härligt spabad som sätter extra guldkant på boendet.

SOUTERRÄNGPLAN

GROVENTRÉ
Praktisk och rymlig groventré i direkt anslutning till carporten. En mycket användbar extra entré för vardagens logistik med plats för avhängning och förvaring. Härifrån nås både bostadens fjärde sovrum, tvättdel och förråd.

SOVRUM 4
På souterrängplanet finns bostadens fjärde sovrum, idag inrett som arbetsrum. Rummet har ljus parkett och turkosa väggar samt plats för skrivbord och annan möblering. Ett flexibelt rum som passar lika bra som sovrum, gästrum eller hemmakontor och som ligger något avskilt från bostadens övriga sovrum.

DUSCH/WC/TVÄTTSTUGA
Rymligt och välplanerat utrymme som kombinerar duschrum och tvättstuga. Här finns duschhörna med glasväggar, WC och tvättställ samt tvättmaskin och torktumlare. Arbetsbänk och förvaring skapar goda möjligheter för klädvård och gör rummet praktiskt för familjens vardag.

FÖRRÅD 1
Rejält förråd som erbjuder mycket goda förvaringsmöjligheter. Här finns ett praktiskt hyllsystem som följer med köpet.

FÖRRÅD 2
Ytterligare ett praktiskt förråd där bostadens frånluftsvärmepump och elcentral är placerade.

TILLVAL/FÖRBÄTTRINGAR
2025 - SPA bad installerades
2025 - Walk-in-closet inreddes med hyllsystem och byråer som följer med köpet
2024 - Alla väggar och tak är ommålade
2024 - Hyllsystem i förråd monterades
2024 - Elbilsladdare installerades (Tillval)
2024 - Dusch installerades i tvättstugan i källaren (tillval)

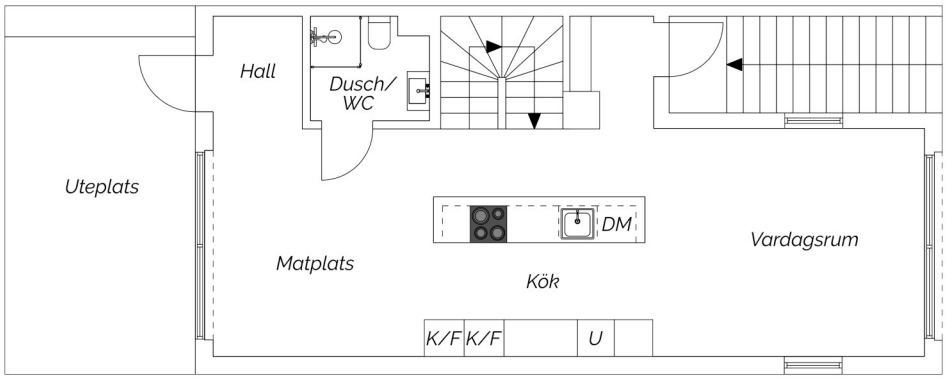
UTEPLATS
Bostaden erbjuder fina uteplatser på två nivåer. I anslutning till entréplanet finns en trädäckad uteplats med plats för både loungegrupp och mindre sittgrupp. Högst upp finns den cirka 61 kvm stora takterrassen med gott om plats för flera möblerade delar, spabad och ett fritt läge över området. Uteplatsen är upplåten med bostadsrätten.

FÖRENING OCH HUS

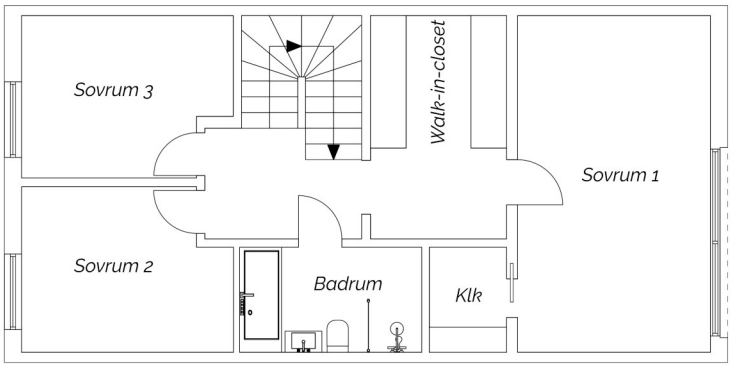
FÖRENING:	Brf Botanikern
BYGGÅR:	2024
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Frånluftsvärmepump
VENTILATION:	Mekanisk frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	18
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-09-16
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	66 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Botanikern registrerades 2022 och består av 18 bostadsrätter i form av radhus. Föreningen äger fastigheterna Nacka Erstavik 25:48 och Nacka Älta 10:231 i Älta. Byggnationen påbörjades 2023 och inflyttning har skett från 2024.
RENOVERINGAR:	Föreningen och byggnaderna är nyproducerade 2023/2024 och några större renoveringar eller underhållsåtgärder är därför inte aktuella i dagsläget. Vitvarorna omfattas av fem års garanti. Garantin följer bostaden och övergår till ny bostadsrättshavare.
PARKERING:	Parkering för två bilar finns i direkt anslutning till bostaden, med plats för en bil i carport och ytterligare en bil på uppfarten. Carporten är utrustad med laddare för elbil. Ytterligare parkeringsplatser belägna på baksidan av huset finns att hyra av föreningen.

PLANRITNING

Entréplan

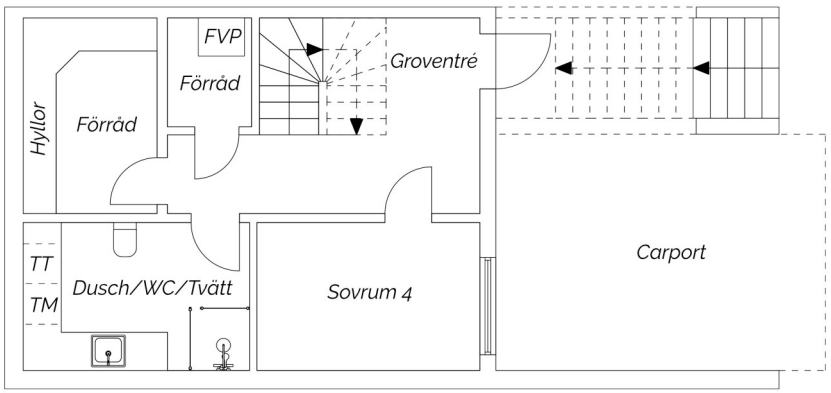


Övre plan

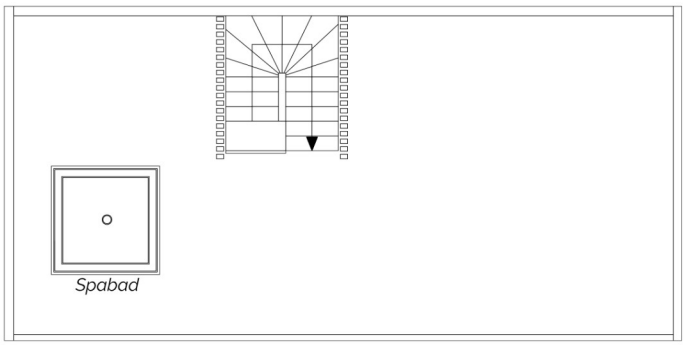


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

Souterrängplan



Takterrass



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 (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 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 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. 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 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 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.

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 mäklarföretag 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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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 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 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

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