

OXELVÄGEN 53, 2 TR

ÄLTA - STENSÖ



Erik Olsson



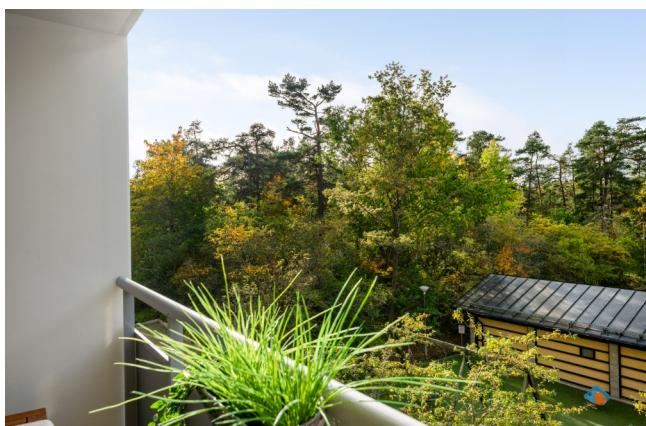
ÄLTA - STENSÖ

Sällan till salu - föreningens mest välplanerade trea!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Bevarad charm
Populär planlösning
Badrum, WC & tvättstuga renoverade och stambytta 2020
Två balkonger i olika väderstreck

VÄLKOMMEN TILL OXELVÄGEN 53, 2 TR

Välkommen till en av Brf HSB Stensös mest omtyckta planlösningar, en charmig och mycket välplanerad trea där varje kvadratmeter används på bästa sätt. Här möts du av en hemtrevlig känsla med många bevarade originaldetaljer som ger bostaden karaktär och personlighet. Köket är rymligt och har gott om plats för ett matbord intill fönstret, perfekt för vardagens måltider och långa helgfrukostar. Intill ligger den praktiska tvättstugan som renoverades och stambyttes 2020.

Vardagsrummet är generöst tilltaget och bjuder på utgång till den härliga balkongen i eftermiddagssol, en härlig plats att koppla av på året runt. De två sovrummen är välplanerade, erbjuder god förvaring och har båda tillgång till en vädringsbalkong.

Badrum och wc är stilfullt helkaklade i samband med stambytet 2020. Här bor du i ett av föreningens mest eftertraktade lägen med närhet till Älta centrum, skolor, natur och sjöar. Brf HSB Stensö är en välskött förening i ett naturnära område med fina grönområden, lekplatser och promenadstråk mellan husen, vilket skapar en trivsamt boendemiljö för både stora och små. Smidiga kommunikationer tar dig enkelt till Tyresö, Sickla och vidare in till Stockholm city.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Peter Ramani

073-155 01 88
peter.ramani@erikolsson.se

Erik Olsson



ADRESS:	Oxelvägen 53, 2 tr, 13832 ÄLTA
STORLEK:	89 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 615 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV (grundutbud). Elen är gemensamt upphandlad för att få lägsta möjliga pris och direktavläses. Förbrukningen redovisas och faktureras på månadsavin. Avgiftsförändring: Inga avgiftshöjningar planerade (kontrollerat med styrelsen 2025-09-18).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 099 kr/år (el: 2 315 kr/år, försäkring: 2 784 kr/år) Driftkostnaden är hämtad från nuvarande ägare som är en person i hushållet och är ej ytterligare kontrollerad. Hemförsäkringen är rabatterad pga ålder och medlemskap i fackförening. Kostnaderna för ny ägare/boende kan antingen vara högre eller lägre än angivet belopp.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	166
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,3316 %, andel av årsavgift 0,3316 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	709 096 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 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB BRF Stensö i Nacka
NUVARANDE ÄGARE:	Marianne Sjöberg
TILLTRÄDE:	Omgående eller enligt överenskommelse













HALL

Välkomnande entréhall med avhängningsmöjlighet direkt till höger följt av tre platsbyggda garderober. Grå plastmatta och ljusa väggar. Säkerhetsdörr.

KÖK

Fortsätter man in i lägenheten når man köket med blågrå skåpsluckor och lådfronter med rostfria handtag. Bänkskivan i grå laminat kombineras med en rostfri diskbänk med dubbeldiskho och ovanför sitter stänkpanel som liknar kakel. På motsatt sida finns ett städskåp med dubbeldörrar samt kyl och frys. I övrigt är köket utrustat med ugn med spishåll och spisfläkt. Här finns plats för matbord framför fönster och dörr ut till vädringsbalkongen. Grå plastmatta och vita väggar.

TVÄTTSTUGA

Från köket når man lägenhetens tvättstuga som också renoverades i samband med stambytet. Här finns grovdiskho samt en äldre toppmatad tvättmaskin. På golvet ligger grått klinker och väggarna är vitmålade.

VARDAGSRUM

Ett ljust och rymligt vardagsrum med vacker holländsk parkett. I vardagsrummet finns plats för den större soffgruppen samt matsalsbord om så önskas. Utgång till den härliga balkongen med eftermiddagssol.

SOVRUM 1

Från vardagsrummet nås detta sovrum med ljusa väggar och ljus plastmatta på golv. Här finns fyra platsbyggd garderober, följt av förvaring på hyllplan bakom spegelskjutdörrar. Även härifrån når man vädringsbalkongen med förmiddagssol.

DUSCH/WC

I anslutning till hallen finns duschrummet som renoverades och stambyttes 2020. Grått klinkergolv med elburen golvvärme och vitt kakel på väggarna. Här finns dusch bakom glasdörrar, spegelskåp med belysning, handfat på kommod samt wc.

SOVRUM 2

Från hallen nås det här sovrummet med tapetserade väggar i blått och vitt samt grå plastmatta på golv. Gott om plats för önskat möblemang. Två inbyggda garderober ger bra med förvaringsmöjligheter. Fönster och balkongdörr ut till balkongen med eftermiddagssol.

WC

Utanför sovrum 2 finns gästtoaletten som även denna renoverades i samband med stambytet. Grått klinkergolv och vitmålade väggar. Här finns vägghängd wc, handfat samt spegel.

RENOVERINGARE

2025: Ny induktionsspis.

2024: Nya plana trösklar.

2024: Målning av "lilla" hallen, sovrummet intill och nya tapeter samt nytt golv i sovrummet.

2023: Målning av kök, ny kyl och frys, nya golv i hall och kök,

2020: Stambyte samt renovering av tvättstuga, badrum och wc.

2020: Byte av diskbänk, arbetsbänk, stänkpanel och fläkt i kök.

FÖRENING:	HSB BRF Stensö i Nacka
BYGGÅR:	1967
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	320
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-06-09
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	106 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB BRF Stensö. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 320 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen äger marken. Medlemskap i HSB Stockholm: För att medlemskapsansökan i BRF Stensö ska kunna handläggas behöver köparen vara medlem i HSB Stockholm. Ansökan om medlemskap görs via HSB:s webbplats: https://blimedlem.hsb.se/ Vid ansökan deponeras 500 kr, vilket återbetalas vid utträde. Köparen betalar även en årsavgift på 155 kr till HSB Stockholm. Varje hus har en fin tvättstuga. På Oxelvägen 45 finns dessutom en grovtvättstuga som används för grövre tvätt, t ex mattor och filter. Särskilda tider gäller för grovtvättstugan. I föreningens återvinningshus kan man slänga glas, metallförpackningar, plastförpackningar, tidningar och pappersförpackningar. Föreningen har även tre grillplatser, skyddsrum, barnvagnsrum, cykelförråd samt även en övernattningslägenhet med både dubbelsäng och bäddsoffa i port 37/39 (400 kr/dygn). Mot ett tillägg kan man få nyttja föreningens gym (600 kr/år) och bastu i port 57 (800 kr/år), om man vill nyttja båda så betalar man 1 300 kr/år. I föreningen finns också ett återbruksrum (port 49/51) där man kan lämna in saker man inte längre behöver och kanske ta något man behöver/vill ha istället, här finns också ett hobbyrum (port 45) med möjlighet att snickra och det finns även ett bokcafé (port 39) där man kan lämna/hämta böcker (uppgifter ovan är hämtade från föreningens hemsida samt styrelsen).
RENOVERINGAR:	2022: Renovering av alla återvinningshus, total uppfräschning av gästlägenheten, uppfräschning av gym och bastu, byte av maskiner i tvättstugorna. 2021: 6 st nya p-platser uppfördes bakom hus 4 - laddstolpar och motorvärmarruttag finns på dessa. 2020: 45 st nya p-platser med motorvärmare uppfördes framför hus 1 - laddstolpar och motorvärmarruttag finns på dessa.

2019-2022: Stambyte samt renovering av samtliga badrum/tvättstugor.

2014-2015: Renovering av alla innergårdar samt renovering av tvättstugorna till miljötvättstugor.

Föreningen har värmepumpar som tar tillvara värmen i husens frånluft vilket gör att föreningen har kunnat sänka fjärrvärmekostnaden. Föreningen har även investerat i mer isolering på krypvindarna vilket också bidragit till sänkta energikostnader.

Kommande renoveringar/underhåll:

Balkongrenovering kommer genomföras, föreningen har inget startdatum för detta ännu, troligtvis kommer start ske 2026 i hus 1 (37-41) (uppgifter ovan hämtade från årsredovisning, föreningens hemsida samt styrelsen).

PARKERING:

P-platser finns både utomhus (med motorvärmare) samt i garaget vid Älta Centrum (utan motorvärmare).

Garageplatserna kommer att sägas upp då Wallenstam ska riva huset som en följd av ombyggnaden av Älta centrum. I samband med detta kommer samtliga som hyr garageplats att erbjudas evakueringsparkering, sannolikt på gamla Circle-K ytan. Avtalen kommer då överföras direkt till Wallenstam. Senaste information är att rivning kommer ske hösten 2026 och garaget kommer att evakueras under sommaren 2026. Ett nytt hus med parkering kommer uppföras, preliminärt inom ca 4 år, varefter de som har evakuerats kommer erbjudas förtur till detta garage.

Månadskostnad för P-plats är 625 kr inkl. motorvärmaruttag. Vid nyttjande av laddstolpe är den fasta månadskostnaden 705 kr exkl. egen elförbrukning, som debiteras separat.

Den som vill ställa sig i kö för en parkeringsplats gör detta hos P-service på denna länk: https://pservice.park46.se/sv/my_page/locations/b5b912c0-ec73-4761-9deo-1d20a32a6ef8/

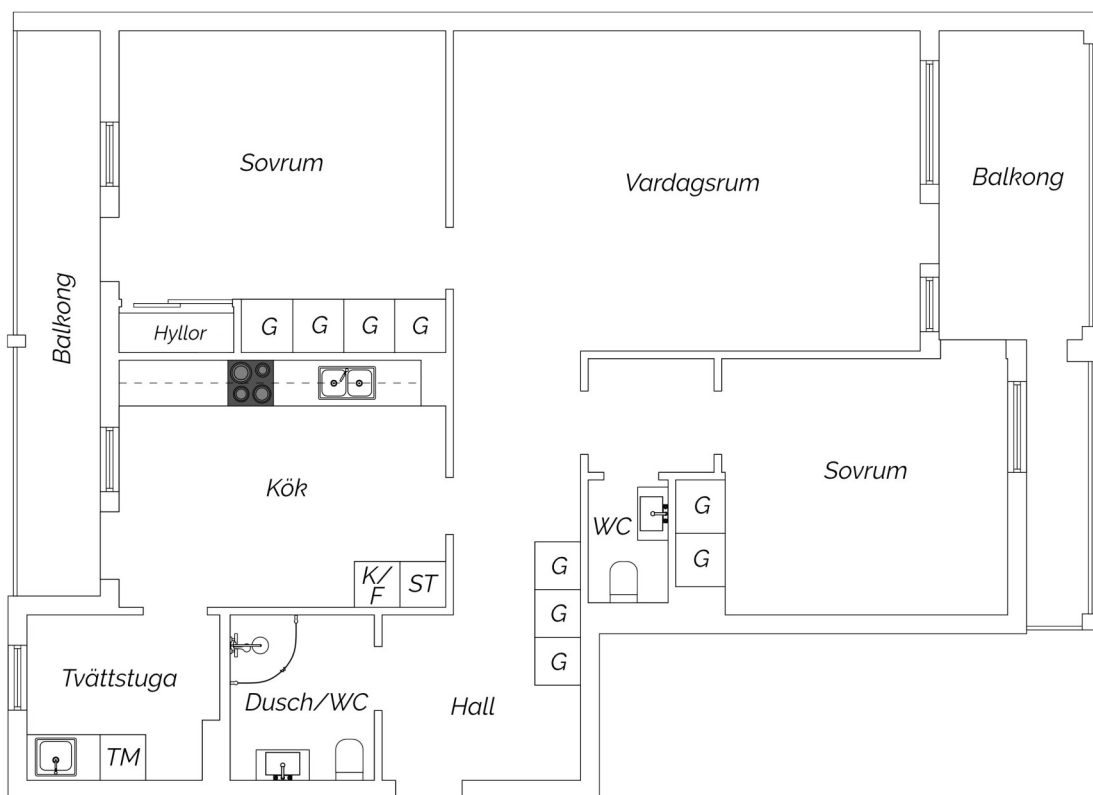
Om du har frågor kan du mejla till uthyrning@pservice.se

För tillfället är det kö till samtliga p-platser (uppgifter ovan är hämtade från föreningens hemsida samt från P-Service).

TV OCH BREDBAND:

Förening har tecknat ett gruppavtal via Telenor. I detta ingår bredband 500, TV Bas (18 kanaler) samt Telenor Stream. Telenor äger utrustningen och ska skickas tillbaka vid försäljning, ny ägare utkvitterar ny utrustning via Telenor (uppgift ovan är hämtad från föreningens hemsida).

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.

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

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