BASTUVÄGEN 11

ÄLTA - ERSTAVIK/STRÅLSJÖOMRÅDET





ÄLTA - ERSTAVIK/STRÅLSJÖOMRÅDET

Ljus 3:a med balkong i västerläge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Eftermiddags- och kvällssol
Fönster i två väderstreck
Kök renoverat 2018
Genomgående fina ytskikt

VÄLKOMMEN TILL BASTUVÄGEN 11

Välkommen till en ljus och välplanerad trerummare med fönster i två väderstreck och en genomtänkt planlösning. Den välkomnande hallen binder samman bostadens rum och erbjuder praktisk förvaring i klädkammare. Det renoverade köket har generösa arbetsytor, gott om förvaring och en rymlig matplats intill fönstret. Vardagsrummet är ljust och lättmöblerat med plats för en större soffgrupp och härifrån nås den rymliga balkongen i härligt västerläge med sol från eftermiddag till sen kväll. Vidare finns två bra sovrum med plats för såväl dubbelsäng som arbetsplats och förvaring. Bostaden tillhör välskötta Brf Segelskutan som förvaltas av Riksbyggen. Föreningen erbjuder bland annat två föreningslokaler samt möjlighet att hyra garageplats och parkeringsplats. Till lägenheten hör dessutom ett ovanligt rymligt källarförråd om cirka 10 kvm, ett stort plus för den som önskar extra förvaring. Här bor ni i en populär förening med ett lugnt och trivsamt läge i Älta. Bara ett stenkast från bostaden väntar skog och natur med flera badsjöar och fina promenadstråk. Precis nedanför bostadsområdet finns goda bussförbindelser till Gullmarsplan och på cirka fem minuters promenad nås även bussar mot Slussen,



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Peter Ramani

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Bastuvägen 11, 138 36 ÄLTA
STORLEK:	65,7 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 061 kr/mån I avgiften ingår värme, varm- och kallvatten samt digital-TV (Telenor basutbud). Avgiftsförändringar: Enligt uppgift från styrelsen 2026-09-23 kommer avgiften höjas med 9-10% januari 2027 samt januari 2028 pga takrenoveringen.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 278 kr/år (hushållsel) Detta hushåll består av en person. Utöver angiven driftskostnad innehar säljaren en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som hon betalar 4 091 kr för.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	111
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,946 %, andel av årsavgift 0,946 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	419 981 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 pantsatt, kontrollerat 2026-09-04. 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 2, en trappa
FÖRENING:	Brf Segelskutan
NUVARANDE ÄGARE:	Ann-Christine Almström
















Champs











RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och ljus hall med ekparkett och vita väggar. Här finns gott om plats för avhängning av ytterkläder och skor samt praktisk förvaring i en rymlig klädkammare. Hallens öppna utformning ger ett luftigt första intryck.

KÖK
Stilrent och välplanerat kök, renoverat 2018 med inredning från IKEA. Vita skåpsluckor kombineras med en tålig arbetsbänk i laminat och ett dekorativt stänkskydd i beige sjösten. Köket erbjuder generösa arbetsytor och gott om förvaring. Väggarna är målade i vitt med en varm beige fondvägg och på golvet ligger ekparkett. Den maskinella utrustningen består av integrerad kyl/frys, induktionshäll, fläkt, integrerad diskmaskin samt ugn och mikro i arbetshöjd. Intill fönstret finns en rymlig och naturlig matplats med plats för ett större matbord, vilket skapar en trevlig social yta i direkt anslutning till köket.

VARDAGSRUM
Ljust och trivsamt vardagsrum med ekparkett och vita väggar. De stora fönsterpartierna ger ett generöst ljusinsläpp och rummet är lättmöblerat med gott om plats för en större soffgrupp, mediamöbel och kompletterande möblemang. Härifrån nås den härliga balkongen i västerläge, en naturlig förlängning av vardagsrummet där solen kan avnjutas från eftermiddag till sen kväll.

SOVRUM
Rofyllt och rymligt sovrum med ekparkett och ljusgrå väggar. Det stora fönsterpartiet ger ett fint ljusinsläpp och rummet erbjuder gott om plats för dubbelsäng med tillhörande sängbord samt ytterligare möblemang efter behov. Här finns även tre garderober som ger goda förvaringsmöjligheter.

SOVRUM
Bostadens andra sovrum är ett ljust och välplanerat rum som passar utmärkt som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Här finns plats för både säng och skrivbord. Ett fönstret ger ett fint ljusinsläpp. På golvet ligger ekparkett och väggarna är målade i en ljus kulör.

BADRUM
Funktionellt och ljust badrum med brunbeigt klinkergolv och helkaklade vita väggar. Badrummet är utrustat med badkar, WC, handfat och spegelskåp samt ett fönster som ger fint dagsljus. Här finns även en praktisk tvättdel med tvättmaskin och torktumlare, tvättho och förvaring. Infällda spotlights i taket.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett mycket rymligt källarförråd om cirka 10 kvm samt ett praktiskt förråd i markplan, perfekt för exempelvis cyklar och annan förvaring.

RENOVERINGAR
2024: Nya elkontakter och strömbrytare.
2022: Nya kranar i badrum och kök.
2018: Renovering av kök (allt utom stommar i överskåp).
2018: Ny tvättmaskin.
1999: Inläggning av parkettgolv i sovrum, kök och hall.
1997: Renovering av badrum (kakel, klinker, badkar, handfat).

FÖRENING OCH HUS

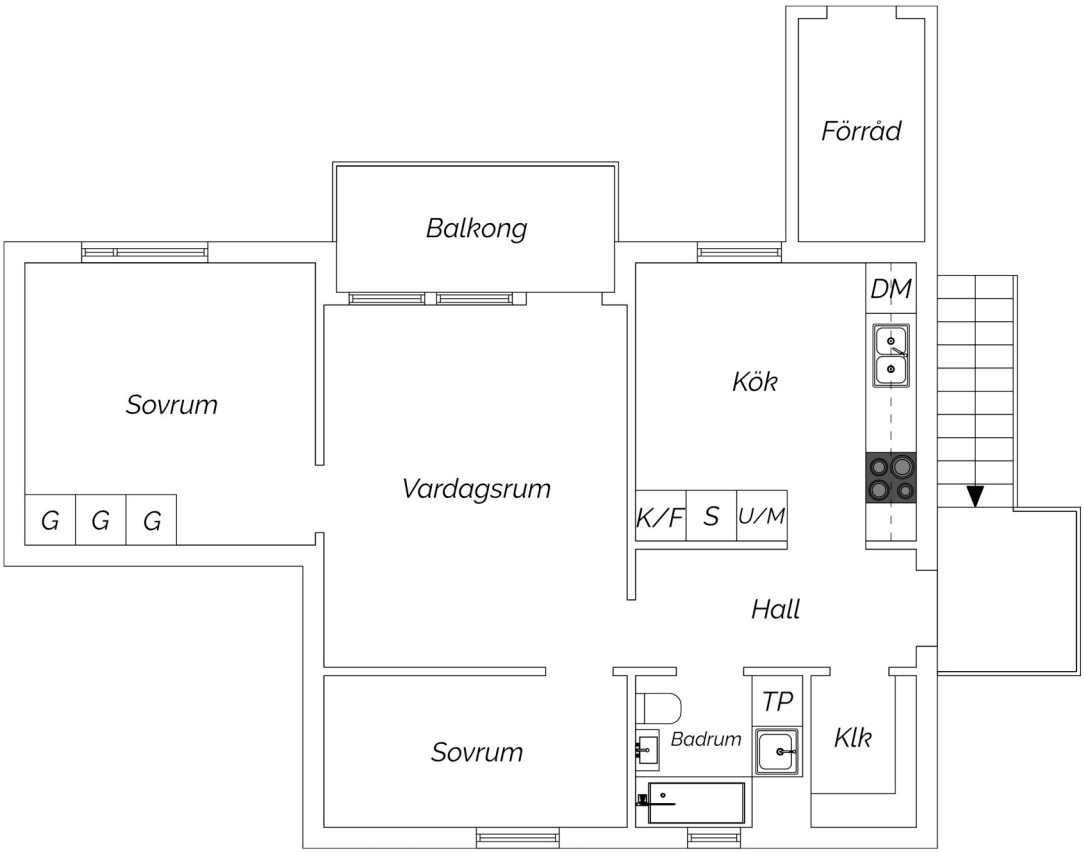
FÖRENING:	Brf Segelskutan
BYGGÅR:	1985
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Bergvärme
VENTILATION:	Mekanisk frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	94
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-12-01
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	88 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Segelskutan är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 94 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen köpte fastigheten 1984 och äger marken. Föreningen är uppdelad i två delar norra- (Björnmossevägen) och södra (Bastuvägen/Örnstigen) området. Föreningen har stora gemensamma gräsområden samt två lekplatser, en i norra området och en i södra området. Föreningen erbjuder medlemmarna två samlingslokaler, soprum och redskapsförråd. Ett förråd tillhör varje bostadsrätt. Uteplatser, entréer och balkonger omfattas av föreningens regelverk och får inte byggas om eller ändras utan godkännande av styrelsen. Om uteplatsen är omgjord så har medlemmen tagit över underhållsansvaret för denna. Detta ansvar kommer gå över till nya medlemmarna.
RENOVERINGAR:	Utförda renoveringar och underhåll: 2026: Grenrör bytta 2022/2023: Större uppgradering, service och renovering av undercentralen. 2022: Installation av laddstolpar i samtliga garage. Uppfräschning av lekplats i södra området. 2021: OVK utfördes. Stamspolning utfördes. Byte av slingtank i panncentralen. Uppfräschning av lekplats i norra området. 2020: Byte av mögelangripna balkongstolpar. Renovering av soprum. 2019: Energideklaration utfördes. Snörasskydd installerades på garage. Renovering av södra områdets gemensamhetslokal. 2018: Mur mot grannfastigheten i södra området uppfördes. Brandöversikt utfördes. Översyn av dagvattenbrunnar. 2017: Återvärmare installerades till bergvärmesystemet. Styrsystemet till bergvärmen uppgraderades. Radonmätning utfördes. Läckande vattenledning reparerades.

2016: Ommålning av ytterdörrar.
2015/2016: Fasadrenovering.
2015: Utebelysningen ersattes med LED.
2014: Rengöring av ventilationssystem.
2012/2013: Ommålning och omkittning av fönster.
2012: Automatisk LED belysning installerades i garaget.
Renovering av norra gemensamhetslokalen.
2011: Garageportar installerades.
2008/2009: Installation av bergvärme.
Kommande underhåll:
Under hösten 2026 påbörjas takbyte.
Uppgifter ovan är hämtade från årsredovisningar samt styrelsen och är ej ytterligare kontrollerade.

PARKERING: Det finns 30 parkeringsplatser utomhus och 64 stycken garageplatser inom föreningen. Parkeringsplats kan hyras till kostnad om 250 kr/månad och garageplats kan hyras till kostnad om 395 kr/månad. Laddstolpe för elbil samt el för motorvärme finns i varje garage. Föreningen har kö till garagen men brukar kunna lösa p-plats till nyinflyttade ganska snart. I övrigt gäller boendeparkering i området, för mer information se www.nacka.se.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till digital-tv basutbud via Telenor vilket är inkluderat i avgiften. Internet via koaxal kabel tillhandahålls av Bitcom. Bredband tecknas av medlemmen själv via Telenor.

PLANRITNING



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 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