

STENKULLAVÄGEN 50D

STORA ESSINGEN



Erik Olsson



STORA ESSINGEN

UNIKT OCH
SMAKFULLT
RENOVERAT BRF-
RADHUS PÅ STORA
ESSINGEN

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Smakfullt renoverat
Fantastiskt ljusflöde
Stora fönsterpartier
Terrass som nås från våning tre

VÄLKOMMEN TILL STENKULLAVÄGEN 50D

Nu finns chansen att förvärva detta ljuvliga och smakfullt renoverade BRF-radhus på eftertraktade Stenkullavägen. Sällan till salu! Ett av få radhus beläget innanför Stockholms tullar. Radhuset disponerar 154,5 kvm boarea över tre plan. Barnvänlig trädgård med gräsmatta och altan i soligt sydvästläge samt stor och härlig terrass som nås från våning tre. Bostaden erbjuder all tänkbar bekvämlighet och har en väldisponerad planlösning samt optimalt ljusinsläpp från stora fönsterpartier. Stora sociala ytor både inomhus och utomhus samt ett rymligt kök med öppen planlösning väl lämpad för hela familjen och alla nära vänner. Generöst med förvaringsmöjligheter, praktisk tvättstuga på entréplan, två badrum samt bastu är några av fördelarna som kommer med detta mycket trivsamma radhus. Ett hem för den kräsne! Bostaden ligger belägen i ett lugnt och barnvänligt område. Parkeringsplats med laddstolpe i anslutning till entrén. Charmiga Stora Essingen erbjuder närhet till flertalet skolor och förskolor, kommunikationer, populära restauranger & caféer samt badplatser och mysiga promenadstråk. En bostad som bara måste upplevas, varmt välkomna på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Frida Selling

073-305 29 51
frida.selling@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Stenkullavägen 50D, 11265 Stockholm
STORLEK:	154,5 kvm (Föreningens information)
ANTAL RUM:	6 rum och kök
OBJEKTTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	13 695 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	9 257 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 365 kr/mån tillkommer för bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 23 408 kr/år (el: 3 487 kr/år, försäkring: 10 045 kr/år, övrigt: 9 876 kr/år) I angiven driftskostnad för två personers (och två barn) hushåll, ingår hushållsel 3487 /år och försäkring 10045 kr/år. Samtliga uppgifter är beräknade enligt schablon. Kostnaderna kan både vara högre och lägre för nya ägare/boende. Övrigt avser elnätsavgift om 9876 kr/år.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	4
ANDELSTAL:	Andel i förening 12,8429 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 025 606 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 2025-08-29. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Ärlan
NUVARANDE ÄGARE:	Elin Otter, Francois Willame



















ENTRÉPLAN**HALL**

Välkomnande och generös hall med goda förvaringsmöjligheter. Platsbyggd och stilren skoförvaring med praktisk sittdel. Platsbyggda garderober från golv till tak med skjutdörrar. Ljust tapetserade väggar och klinker på golv. Vattenburen golvvärme.

TVÄTTSTUGA

Gott om avställningsytor och förvaringsmöjligheter. Tvättmaskin, torktumlare samt diskho. Ljust klinkergolv och vita kaklade väggar. Vattenburen golvvärme.

VARMFÖRRÅD

Ingång från både entré/framsida och tvättstuga. Ljust klinkergolv och målade väggar. Gott om förvaringsmöjligheter. Vattenburen golvvärme.

BADRUM

Generöst badrum utrustat med WC, kommod samt dusch med glasväggar. Ljust klinker på golv (vattenburen golvvärme) och vita kaklade väggar. Fint ljusinsläpp från fönster. Spotlights i tak.

KÖK

Smakfullt renoverat kök från 2023 med öppen planlösning och härlig köksö. Gott om förvaringsmöjligheter och avställningsytor bakom gråa luckor och arbetsbänk i slittålig kvartskopposit. Kökets maskinella utrustning består av induktionshäll, varmluftsugn, mikro, integrerad diskmaskin samt kyl och frys. Ekparkett på golv och ljust målade väggar. Vattenburen golvvärme.

VARDAGSRUM

Generöst vardagsrum i anslutning till kök med fantastiskt ljusflöde från stora fönsterpartier samt utgång till altan och trädgård. Plats för soffgrupp med tillhörande möblemang och matplats. Ekparkett på golv och ljust målade väggar. Vattenburen golvvärme.

VÅNING 2**SOVRUM 1**

Genröst och trivsamt sovrum med plats för dubbelsäng och förvaring i garderober. Fint ljusflöde från stora fönsterpartier med nisch i sten. Ekparkett på golv och ljust målade väggar.

SOVRUM 2

Trivsamt sovrum med plats för både säng och skrivbord. Fint ljusflöde från stort fönsterparti med nisch i sten. Förvaring i garderob. Ekparkett på golv, tapetserad fondvägg och målade väggar med bröstlist.

SOVRUM 3

Mysigt sovrum med plats för både säng och skrivbord. Härligt ljusflöde från tre fönster. Förvaring i garderob. Ekparkett på golv och målade väggar i en harmonisk grön kulör.

BADRUM

Stort badrum utrustat med WC, badkar, kommod, spegelskåp samt lyxig bastu. Fint ljusflöde från fönster. Spotlights i tak. Ljust klinker på golv (golvvärme) och vita kaklade väggar.

BASTU

Ljust klinkergolv och vita kaklade väggar. Sittplats för 2 till 4 personer.

KLÄDKAMMARE

Ekparkett på golv och ljust målade väggar.

VÅNING 3**ALLRUM**

Högst upp i huset når ni bostadens fantastiska terrass genom skjutdörrar. Här finns plats för soffhörna med tillhörande möblemang, om så önskas. Ekparkett på golv och ljust målade väggar.

SOVRUM 4

Bostadens fjärde sovrum rymmer plats för dubbelsäng om så önskas. Ekparkett på golv och ljust målade väggar. Fint ljusflöde från tre fönster i fil med vy mot kyrkan.

ARBETSRUM

Nuvarande ägare använder rummet som ett hemmakontor. Gott om plats för skrivbord och extra förvaring. Ekparkett på golv och målade väggar i en ljusgrön kulör.

TERRASS

Stor och härlig terrass i soligt sydvästläge som nås från våning 3 genom skjutdörrar i glas.

UTEPLATS FRAMSIDA

Välkomnande entré med morgonsol och plats för möblemang om så önskas. Härifrån nås även bostadens varmförråd som ligger i anslutning med hall & tvättstuga.

UTEPLATS BAKSIDA

Barnvänlig trädgård med gräsmatta och altan i soligt sydvästläge. Gott om plats för både loungegrupp, matplats för hela familjen, grill och studsmatta. På tomten finns även ett extra förråd.

PARKERINGSPLATS

Till bostaden hör en parkeringsplats med tillhörande laddbox.

FÖRRÅD

Säljarna disponerar f.n. ett förråd.

ÖVRIGT

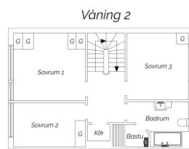
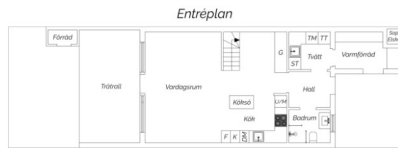
Enligt föreningen är bostaden 5 rok. Säljaren disponerar bostaden som 6 rok.



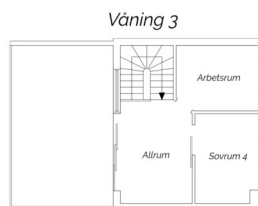
FÖRENING:	Brf Ärlan
BYGGÅR:	2009
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Bergvärme
ANTAL LÄGENHETER:	8
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-12-20
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	96 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>Brf Ärlan. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns totalt 8 radhus, varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt.</p> <p>FÖRENINGENS EKONOMI</p> <p>Föreningen har inga beslutade avgiftsförändringar i dagsläget. (Kontrollerat 2025-08-29)</p> <p>Föreningen köpte fastigheten 2008 (äger marken). Ett mindre cykelförråd finns för varje radhus att disponera som förråd.</p>
RENOVERINGAR:	<p>Inga renoveringar har utförts.</p> <p>Föreningen har inga kommande renoveringar i dagsläget. Föreningen kommer under året uppdatera underhållsplanen som eventuellt kommer leda till några mindre ändringar i framtiden. (Kontrollerat 2025-08-29)</p>
PARKERING:	<p>Till varje radhus tillhör en parkeringsplats med tillhörande laddbox. I övrigt råder boendeparkering i området, för mer information se www.stockholm.se.</p>
TV OCH BREDBAND:	<p>Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband (fiber) via Bahnhof.</p>



PLANRITNING



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 FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea 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 boendekostnads-kalkyl 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.

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 kunna 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 bostäder. Mäklarfirmen 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) 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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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.

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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

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