

SKÖNTORPSVÄGEN 53

ÅRSTA



Erik Olsson



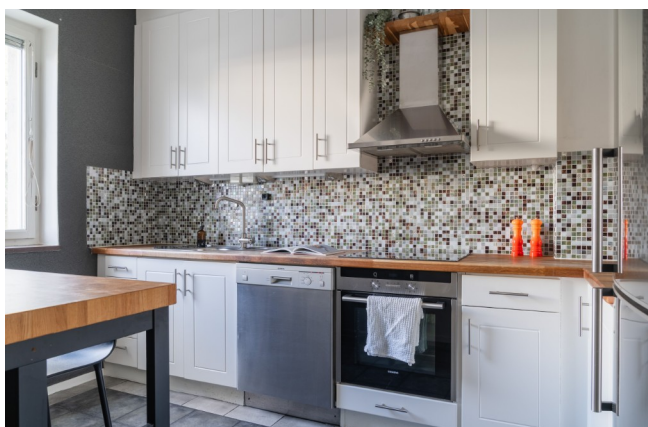
ÅRSTA

Rymlig tvåa med
stort vardagsrum
och solig balkong
mot lummig
innergård!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Takhöjd 2,70 m
Balkong i söderläge
Renoverat badrum 2021
Utsikt mot grönskande innergård

VÄLKOMMEN TILL SKÖNTORPSVÄGEN 53

Välkommen till en optimalt planerad tvåa med vardagsrum i generöst format och en takhöjd på 2,70 meter som skapar en härlig känsla av rymd. Från vardagsrummet nås bostadens stora höjdpunkt, en insynsskyddad balkong i söderläge med utsikt över den lummiga innergården. Även sovrummet vetter mot grönskande vyer och rymmer både dubbelsäng och sögbord, med gott om förvaring i platsbyggda garderober. Köket är fullt utrustat och funktionellt med plats för matgrupp och socialt umgänge. Badrummet är helkaklat och renoverat 2021. För extra förvaring finns en stor klädkammare samt tillhörande källarförråd. Brf Stockholmshus 8 är en välskött och omtyckt förening med flera tvättstugor, övernattningslägenhet samt garage- och parkeringsplatser. Här bor du med ett attraktivt läge nära Årsta torg, goda kommunikationer, parker, Årstaviken och Liljeholmskajen. Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Annelie Birane

070-723 44 89
annelie.birane@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Sköntorpsvägen 53, 12053 ÅRSTA
STORLEK:	47,3 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och KÖK
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 695 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 654 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 50 kr/mån tillkommer för bredband, genom Ownit 1000/1000.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 352 kr/år (el: 3 000 kr/år, försäkring: 2 352 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	140
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,1742 %, andel av årsavgift 0,1723 %
BOSTADENS INDIREKTA	192 313 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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 2025-09-22. 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:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Stockholmshus 8
NUVARANDE ÄGARE:	Stephen Kirk















HALL

Välkomnande hall med plats för avhängning av ytterkläder och skor. Klinkergolv i grått och vita väggar.

BADRUM

Helkaklat badrum med ljusgrått klinkergolv och vita kaklade väggar. Inredningen består av wc, handfat med kommod samt spegelskåp med belysning ovan. Takdusch med duschvägg i glas och vägghängt förvaringsskåp. Badrummet renoverades 2021. Golvvärme.

SOVRUM

Rogivande sovrum med plats för dubbelsäng, sängbord. Gott om plats för förvaring finns i platsbyggda garderober. Fint ljusinsläpp från stort fönsterparti med lummig grönska utanför. Parkettgolv och vita väggar.

VARDAGSRUM

Generöst vardagsrum med stora ytor att inreda efter önskemål. Fantastiskt ljusinsläpp från stora fönsterpartier samt balkongdörr i glas. Parkettgolv och vita väggar.

BALKONG

Från bostadens vardagsrum nås balkongen i sitt insynsskyddade och lummiga läge. Här finns plats att skapa sin egna gröna oas med loungemöbler och växtlighet. Njut av solen i söderläge!

KÖK

Fullt utrustat kök med vita skåpsluckor, köksbänk i trä samt kaklat stänkskydd i mosaik. Utrusningen består av induktionshäll, ugn, spiskåpa, diskmaskin samt kyl/frys i rostfritt. Grått klinkergolv och grå väggar.

KLÄDKAMMARE

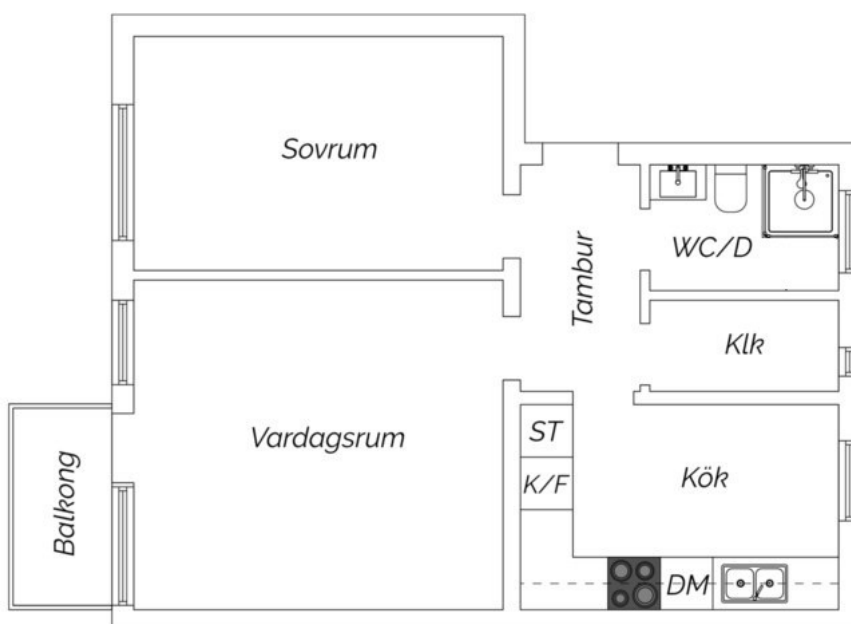
Stor klädkammare med gott om plats för förvaring.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett källarförråd samt matkällare med full takhöjd.

FÖRENING:	Brf Stockholmshus 8
BYGGÅR:	1945
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Bergvärme (fjärrvärme som komplement vid kyligare temperaturer)
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	551
ANTAL LOKALER:	41
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-01-15
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	106 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Stockholmshus 8 bildades 1945. I föreningen finns 551 lägenheter, samtliga upplåtes med bostadsrätt. Det finns även 41 lokaler, varav 15 utgörs av kommersiella lokaler och hyrs ut till ett stort antal butiker, verkstäder och kontor. Det finns 14 tvättstugor, två övernattningsslägenheter samt ett hobbyrum.
RENOVERINGAR:	1991-1992 Stammar byttes. Trevåningshusen fick nya fasader med putsat tegel och nya balkonger, nya radiatorer i lägenheterna. 2008 Obligatorisk ventilationskontroll 2013 Installation av bergvärme. 2015-2017 Dränering av hus. 2023 Installation av bredband 2024 Elskåp besiktigade, kablage utbytt. 2024 16 st laddstolpar installerade 2024 Värmekabel installerad i stuprören 2024 Reparation av avloppssystem i mark och ny dräneringspump 2024 2025 Radonmätning med godkänt resultat. Planerat underhåll: 2025 Byte av entréportat. 2025 Byte av stamventiler. 2025 Fortsatt arbete med ventilationen.
PARKERING:	Föreningen hyr ut 108 parkerings- och 10 garageplatser. Avgift för parkeringsplats är ca 600 kr/mån (ingår gratis tillgång av el), garageplats ca 700 kr/kvm/år och MC-garageplats ca 300 kr/mån. För närvarande är alla parkering- och garageplatser uthyrda och nuvarande kötid är ca 1,5 år för utomhusplats. (2025-10-06).
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till digital-TV via ComHem och bredband via Ownit (fiber).

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Köpet blir tryggare
om du värderar
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 skalendig. 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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 frågar 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

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