ROSLAGS NÄSBY

KANALVÄGEN 20




ERIK OLSSON
KOMMER
SNART

ROSLAGS NÄSBY

Yteffektiv etta med balkong och milsvid utsikt

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Våning 8
Balkong i soligt läge
Milsvid utsikt utan insyn
Optimalt planerade 32 kvm

VÄLKOMMEN TILL KANALVÄGEN 20

Välkommen till denna ljusa och optimalt planerade enrummare med milsvid utsikt från våning åtta! Här bor du högt upp i huset med balkong - en plats att njuta av solen, middagar under bar himmel och vyer bortom vardagen.
Lägenheten präglas av en smart planlösning där varje kvadratmeter nyttjas till fullo. Vardagsrummet rymmer både soffa, matbord och mediamöbel - och får generöst ljusinsläpp från fönsterpartiet och balkongdörren. Köket är delvis renoverat med ljusa ytskikt, maskinell utrustning och gott om förvaring.
Helkaklat badrum, utrustat för egen tvättmaskin, med duschkabin samt en välkomnande hall med förvaring i garderob och överskåp. Mörkt laminatgolv och ljusa väggar skapar ett harmoniskt och enhetligt intryck genom hela bostaden.
Till lägenheten hör även ett rymligt vindsförråd - perfekt för dig som värdesätter ordning och extra förvaringsmöjligheter.
Brf Roslags Näsby är en stabil och välskött förening med god ekonomi och framtida utvecklingspotential. Ett stort antal hyresrätter kvarstår, vilket på sikt innebär ett kapitaltillskott till föreningen - en dold tillgång för dig som köpare.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Danis Ayoubi

070-735 99 50
danis.ayoubi@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Kanalvägen 20, 18338 TÄBY
STORLEK:	32 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 050 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 469 kr/mån Inkl. Värme, källarförråd och vatten samt tv-avgift för Telia Lagom.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 360 kr/år (el: 4 560 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Driftkostnader enligt schablon. Uppdaterade januari 2025. Källa: Konsumentverket. Kostnaderna kan både vara högre och lägre för ny ägare/ boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	367-00105
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,2404 %, andel av årsavgift 0,24 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	595 654 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. 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:	8 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Höstfibblan 8
NUVARANDE ÄGARE:	Conrad Von Semkov




TÄBYC
TÄBYC
McDonald's
K4

KANALVÄGEN 20







RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med god plats för avhängning och förvaring i garderob med överskåp. Ljus interiör och mörkt laminatgolv ger ett stilrent första intryck.

RUM
Ljust och trivsamt rum med stort fönsterparti och utgång till balkong i soligt läge. Här ryms både soffa, matplats, säng och förvaring - perfekt för ett flexibelt vardagsliv.

KÖK
Stilrent och delvis renoverat kök med ljusa ytskikt och praktisk arbetsyta. Utrustat med spishäll, ugn och kyl/frys. Ett fönster intill ger fint ljusinsläpp.

BADRUM
Helkaklat badrum med ljusa materialval. Utrustat med WC, handfat med spegelskåp och belysning samt duschkabin - både funktionellt och avslappnande. Är även utrustat för egen tvättmaskin

FÖRRÅD
Till bostaden hör ett rymligt vindsförråd. Perfekt för säsongsförvaring och extra utrymme utanför bostaden.

FÖRENING OCH HUS

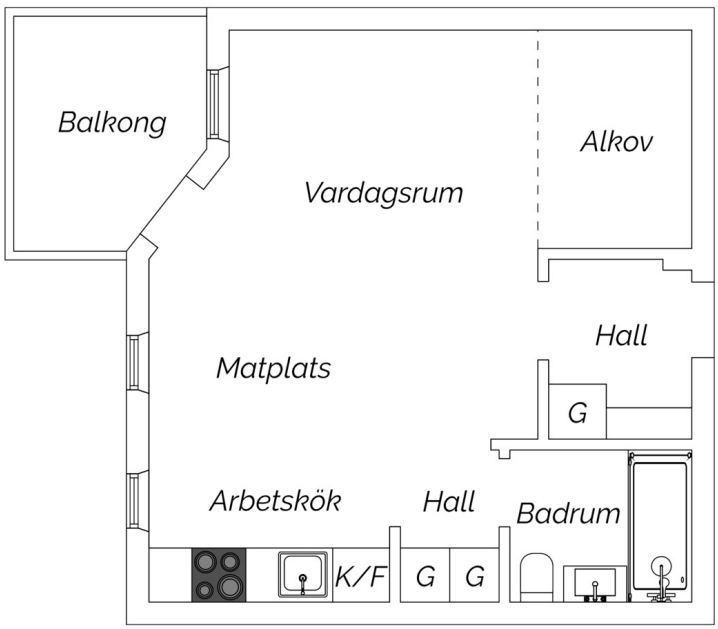
FÖRENING:	Brf Höstfibblan 8
BYGGÅR:	1956
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	296
VARAV HYRESRÄTTER:	50
ANTAL LOKALER:	28
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-02-04
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	168 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Höstfibblan 8 förvärvade fastigheten 2011. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör Östra Banvägen 62-76, Korsvägen 3-7, 4-30, Näsbylundsvägen 6-14 och Kanalvägen 18-20. I föreningen finns gemensam tvättstuga som är utrustad med tre tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp samt en mangel. Det finns även cykel-förråd, barnvagnsrum och uteplats. Föreningen anordnar gemensam höststädning.
RENOVERINGAR:	2006 genomfördes stambyte av badrum i de hus som byggdes på 50-talet. 2013 utfördes konditionsbesiktning av fastigheten. Stambyte av kök och separata WC utfördes på de hus som byggdes på 50-talet. 2016 har föreningen genomfört en omfattande undersökning av de nya lamellhusens fasader. Uppfräschning av föreningens soprum i äldre delen av fastigheten har genomförts. Ledningsrenovering av fyra lägenheter på Östra Banvägen 68 har slutförts. Besöksparkeringen bakom Östra Banvägen 62 gjordes om till hyresparkering för medlemmarna. 2014-2017 utfördes en OVK-besiktning. Föreningen har avyttrat fem lägenheter som tidigare varit hyresrätter. Fasad- och balkong renovering. I samband med detta byts även fönster ut. 2019 installerades fiber. 2021-2023 hissrenovering 2023 Stambyte i äldre delen slutfördes. OVK-mätning i nya delen genomförd. Löpande underhållning utförs, föreningen följer en underhållsplan. Har föreningen diskuterat/planerat kommande renoveringar? Om ja, ange gärna vad samt tidsplan? (kontrollerat 2025-06-04) Svar: -Föreningen planerar att utreda underhållsbehovet för

värmesystemet i den äldre delen, fastställa en tidsplan för åtgärder och analysera hur renoveringen kan genomföras.
-Samtidigt kommer möjligheter till energieffektiviserande åtgärder för hela föreningen att undersökas för att sänka och stabilisera energikostnaderna.
-Byte av elservis och elcentral.
-Filmning och spolning av avloppstammar.
-Föreningen utreder möjligheten att omvandla Hårkvartettens lokal på Östra Banvägen 62 till en lägenhet för att sedan avyttra denna.

PARKERING: Parkeringsplatser kostar mellan 400-500 kr/mån och garageplatser kostar mellan 650-800 kr/mån. Det är 24 st personer i parkeringskön och 14 st personer i garagekön. I enlighet med rutin behöver man börja med att ställa sig i kön för en parkeringsplats ute och när man fått en uteplats så får man därefter ställa sig i kön till garageplatserna om man önskar att byta (kontrollerat 2025-06-04). Förvaltaren Delagott sköter administrationen. I övrigt råder parkering enligt skyltning.

TV OCH BREDBAND: KabelTV/internetuppkoppling - föreningen har avtal med Telia för leverans av TV fr. oktober 2014. Det finns även ett kollektivt avtal för fiber där Telenor är leverantör. Varje medlem ska dock teckna egna abonnemang. För fiberanslutningen utgår månadsvis en rabatterad avgift.

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.

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.

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 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

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 mäklarföretag 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