LILLVÄGEN 7

ÄLTA - HEDVIGSLUND





ÄLTA - HEDVIGSLUND

Smart planerad 2:a om 66 kvm med extrarum och rymlig balkong i västerläge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Mini 3:a
Flexibel planlösning
Ljust och rymligt vardagsrum
Balkong med eftermiddagssol

VÄLKOMMEN TILL LILLVÄGEN 7

Välkommen till denna ljusa och charmiga bostad om 66 välplanerade kvadratmeter i populära Hedvigslund! Här erbjuds generösa sällskapsytor, stora fönsterpartier och en flexibel planlösning med två sovrum och ett separat arbetsrum.
Det luftiga vardagsrummet har ett fint ljusinsläpp och gott om plats för en större soffgrupp. Det trivsamma köket har ekluckor, mörka detaljer och en rymlig matplats. Härifrån nås den charmigt rundade balkongen i västerläge med fri utsikt, plats för loungemöbler och härlig eftermiddags- och kvällssol.
Bostaden erbjuder ett rymligt sovrum med utsikt mot grönskan, ett mindre sovrum som passar som barnrum eller gästrum samt ett separat arbetsrum med möjlighet till extra förvaring. Det helkaklade badrummet är utrustat med badkar, kommod och praktisk förvaring. Genomgående ekparkett och ljusa ytskikt skapar en trivsam helhet.
Här bor du i ett lugnt och grönskande område med promenadavstånd till Älta centrum med butiker, service och goda busskommunikationer. I närheten finns även Ältasjön med badplats och Nackareservatets fina promenadstråk och motionsspår.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Rebecca Nowicka

070-749 09 01
rebecca.nowicka@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Lillvägen 7, 138 34 ÄLTA
STORLEK:	66 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	4 500 kr/mån I avgiften ingår uppvärmning och vatten. 169 kr/mån är obligatoriskt tillägg för internetabonnemang och digital-TV (TV-paket Bas) via Telenor
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 228 kr/år Driftskostnaderna är fördelade enligt följande: - Hushållsel ca 600 kr/mån - Bredband (obligatorisk upphandlat av föreningen) 169 kr/mån
LÄGENHETSNR FÖRENING:	6023
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,52083 %, andel av årsavgift 0,53261 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	250 502 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:	1 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Snöstjärnan
NUVARANDE ÄGARE:	Dea Dizdar Begic, Denis Begic




















LEONIE



RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och rymlig hall som ger ett trevligt första intryck av bostaden. Här finns gott om plats för avhängning av ytterkläder och skor samt möjlighet till ytterligare förvaringsmöbler. De ljusa väggarna, den vackra ekparketten och de vita spegeldörrarna skapar en stilren och enhetlig känsla. Hallens spännande vinklar bidrar till bostadens personliga karaktär och härifrån nås samtliga rum.

KÖK
Trivsamt och välplanerat kök med en inbjudande matplats intill fönster och balkongutgång. Den fina köksinredningen i ek kombineras smakfullt med mörka bänkskivor, dekorativt mosaikkakel och svarta beslag som skapar en varm och stilren helhet. Här erbjuds generösa arbetsytor och gott om förvaring i både skåp och lådor. Köket är utrustat med spishäll, varmluftsugn, fläktkåpa, diskmaskin samt kyl och frys. Den rymliga matplatsen erbjuder plats för 4–6 personer och ramas in av en vacker mörkgrön fondvägg som ger rummet extra karaktär. Stora fönsterpartier ger ett härligt ljusinsläpp och genom balkongdörren nås den soliga västerbalkongen. Ekparkett på golvet.

BALKONG
Underbar och rymlig balkong med en charmigt rundad utformning och ett eftertraktat västerläge. Här njuter du av eftermiddags- och kvällssolen tillsammans med en fri och öppen utsikt över de grönskande omgivningarna. Balkongens generösa yta ger plats för en ordentlig loungegrupp med soffa och bord, perfekt för avkoppling och trevliga stunder med familj och vänner. Det fria läget och den öppna himlen skapar en härlig känsla av rymd. En fantastisk förlängning av bostaden under årets varmare månader.

VARDAGSRUM
Ljust och generöst vardagsrum med en härlig känsla av rymd och gott om plats för både en större soffgrupp och kompletterande möblemang. Tre stora fönster, varav två placerade i vinkel, skapar ett fantastiskt ljusinsläpp och en luftig atmosfär. Rummets vinklade väggar ger en charmig och personlig karaktär samtidigt som de generösa ytorna erbjuder fina möbleringsmöjligheter. Vita väggar och ekparkett på golvet. Vardagsrummet nås från både hallen och det större sovrummet.

BADRUM
Stilrent och smakfullt renoverat badrum från 2013 med vita, matta kakelplattor på väggarna och klinkergolv. Här finns badkar, wc och handfat med vit kommod som erbjuder praktisk förvaring. Ovanför handfatet sitter spegel med belysning. Badrummet är även utrustat med handdukstork och väggskåp och ett högskåp.

SOVRUM 1
Generöst och rofyllt sovrum med ett insynsskyddat läge och fin utsikt över den grönskande omgivningen. Rummets rymliga yta ger gott om plats för dubbelsäng och kompletterande möblemang. Ljusa väggar och ekparkett på golvet bidrar till en harmonisk och trivsam känsla.

SOVRUM 2
Ett praktiskt och flexibelt rum som ger bostaden ytterligare användningsmöjligheter. Rummet har tidigare varit klädkammare men har byggts om och kan idag användas som exempelvis barnrum, gästrum eller hemmakontor. Ett högt placerat fönster av glasbetong släpper in naturligt ljus. Här finns även garderob för förvaring. Ljusa väggar och ekparkett på golvet.

FÖRRÅD/EXTRARUM
Ett praktiskt och flexibelt extra utrymme som idag är inrett och används som barnrum. Rummet erbjuder flera alternativa användningsområden och kan med fördel nyttjas som hemmakontor, hobbyrum eller förvaring, helt efter behov. Här finns möjlighet att skapa en avskild arbetsplats eller ett eget krypin för familjens yngsta. Ett värdefullt komplement som bidrar till bostadens flexibilitet och ger möjlighet att anpassa ytorna efter livets olika skeden.

RENOVERINGAR
2013 - Badrummet renoverades - 2006 - Köket renoverades

VITVAROR
Diskmaskin - 2020, Spishäll -2006, Varmluftsugn -2006, Kyl och Frys -2006

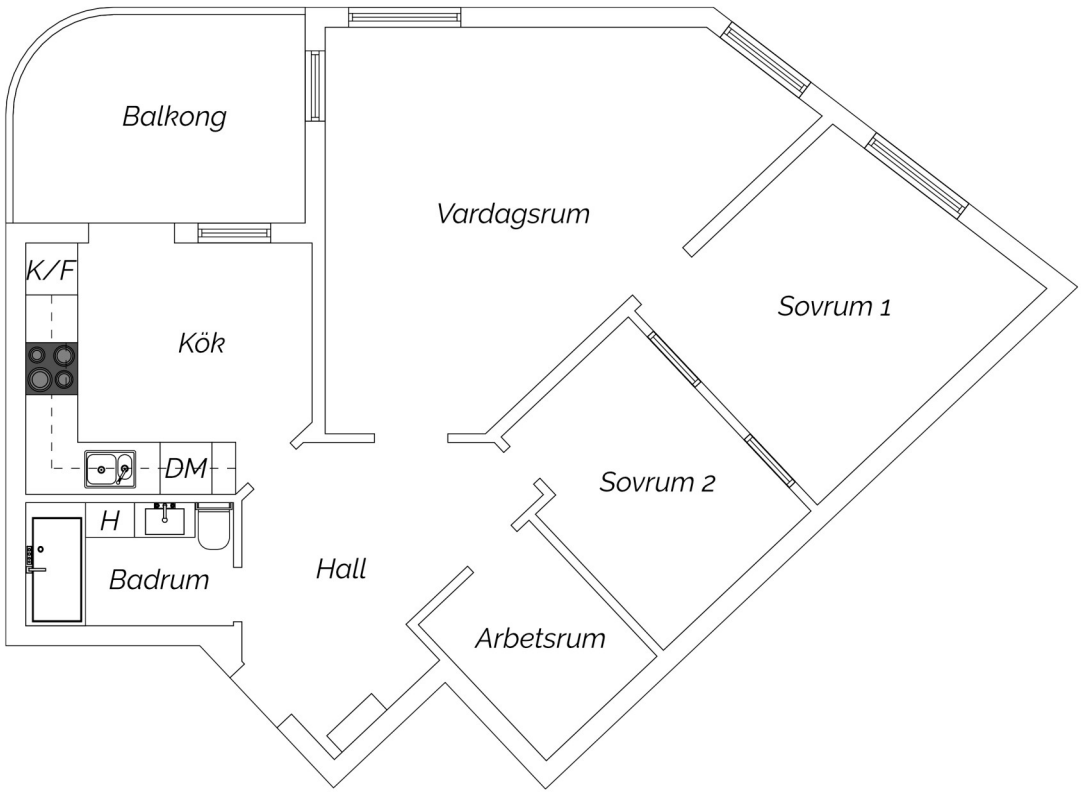
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Snöstjärnan
BYGGÅR:	1993
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk till- och frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	179
VARAV HYRESRÄTTER:	7
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	C
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Bostadsrättsföreningen Snöstjärnan ligger vackert i Älta, Nacka och består av 179 moderna lägenheter varav 172 st är bostadsrätter och ca 7 st är hyresrätter vilket är en dold ekonomisk tillgång för föreningens ekonomi. Området består av fyra gårdar med både låghus och något högre hus bestående av 4 våningar. Husen är byggda 1993 och 2004 ombildades lägenheterna till bostadsrätter. I bostadsrättsföreningen finns fyra lekparker, en på varje gård. Gårdarna omnämns som röda-, blåa-, gröna- och gula gården, vilket man snabbt förstår när man sett gårdarna. Kallförråd i gårdshusen, varmförråd i skyddsrummen på Lillvägen 34 samt i varje trappuppgång. Kö kan förekomma. Kallförråd 150 kr/månad. Varmförråd i källare 200 kr/månad. Varmförråd inne i trapphuset 300 kr/månad. Tvättstuga: En tvättstuga finns i varje port. Dessa består av 2 st tvättmaskiner, 1 torktumlare samt ett torkskåp. Grovtvättstuga: Finns en på Lillvägen 24. Bokas via informationstavlan som finns på Lillvägen 24. Här kan du tex. tvätta mattor och stora täcken. Kostnad för att nyttja grovtvättstugan är 75kr/pass. Gemensamma utrymmen: Cykelförråd på gårdarna, ett barnvagnsrum finns nästan på varje våningsplan.
RENOVERINGAR:	2025 - Balkonger och balkongtak har underhållits. 2024 - Husens dillfogar/rörelsefogar och stuprör har renoverats. 2023/2024 - Föreningen har renoverat samtliga hissar. Föreningen följer underhållsplanen med hänsyn tagen till nuvarande behov. Inga större renoveringar planerade.
PARKERING:	Parkeringsplats med laddstolpe för el-/hybridbil - 325 kr/mån + förbrukad el Parkeringsplats utan el - 260 kr/mån MC-plats - 260 kr/mån

TV OCH BREDBAND:

Föreningen har en gruppanslutning via Telenor för internetabonnemang och kabel-TV (TV-paket Bas). 169 kr/mån är obligatoriskt tillägg till månadsavgiften för detta. 1000/1000 Mbit + 18 kanaler. Önskar man ett större kanalutbud än vad som ingår så får man själv beställa och bekosta det.

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