Lovisedalsvägen 172

HusmanHagberg®

2:a med lyxig walk-in closet och balkong i söder!

Välkommen att flytta in i denna nyproducerade 2:a i Brf Livias nyproducerade hus! Modern nyproduktion från 2016/2017 med väl genomtänkt funktion och planering för det moderna hemmet. Rymlig balkong i sydvästläge. Nära bl.a. kommunikationer och naturen.

Fakta

ADRESS	**Lovisedalsvägen 172, 2 tr, Älta**
VÅNINGSPLAN	**2 av 3, hiss finns**
ANTAL RUM	**2 rum + kök**

BOAREA	**45 kvm (Ekonomisk plan)**
MÅNADSAVGIFT	**2 470 kr***
UTGÅNGSPRIS	**2 495 000 kr**

*inkl värme, VA

Ansvarig mäklare

David Hedenström
Reg. Fastighetsmäklare
Tel: 08-712 60 76
Mob: 070-5275302
Mail:
david.hedenstrom@husmanhagberg.se

Bostaden

Lovisedalsvägen 172, 2 tr

KOMMUN	Nacka
OMRÅDE	Nacka Älta - Södra Hedvigslund
NAMN BRF	Brf Livia
LÄGENHETSNUMMER	1207A
ANDEL I FÖRENING	1,3243%
PANTSÄTTNING	Bostaden är pantsatt

Uppgifterna bygger på faktiska siffror från nuvarande ägare. Lyssna gärna med mäklaren vad som är realistiskt utifrån ditt eget perspektiv. För mer information och personlig kalkyl, kontakta ansvarig mäklare.

Interiör

Välkommen att flytta in i denna nyproducerad 2:a, med hög materialstandard och helkaklat badrum, nära naturen, badsjöar och kommunikationer!

Lägenheten är en modern nyproduktion från 2016/2017 med väl genomtänkt funktion och planering för det moderna hemmet. Lägenhetens öppna planlösning gör den inbjudande och luftig. Genomgående 1-stavig vitlaserad ekparkett från Kährs och ljusa målade väggar i varmgrå nyans. Rymlig balkong i öppet och insynsfritt sydvästläge.

Elegant Vedumkök med ljusgrå skåpluckor med pushopen-funktion på överskåp och svarta handtag på bänkskåp. Bänkskiva i laminat och stänkskydd i vitt kakel. Moderna vitvaror från Electrolux med integrerad diskmaskin, spisfläkt, induktionshäll, rostfri varmluftsugn och integrerad kyl/frys.

Stilren helkaklad wc/dusch med väggar med ljust kakel och sobert grått klinkergolv. Badrummets utrustning består av vitvaror med wc, handfat med kommod, spegel med integrerad belysning, duschhörna samt eldriven handdukstork och detaljer i kopparton. Badrummet har även en tvättavdelning med tvättmaskin och torktumlare, med arbetsbänk ovan. På vägg finns bra förvaring i väggskåp.

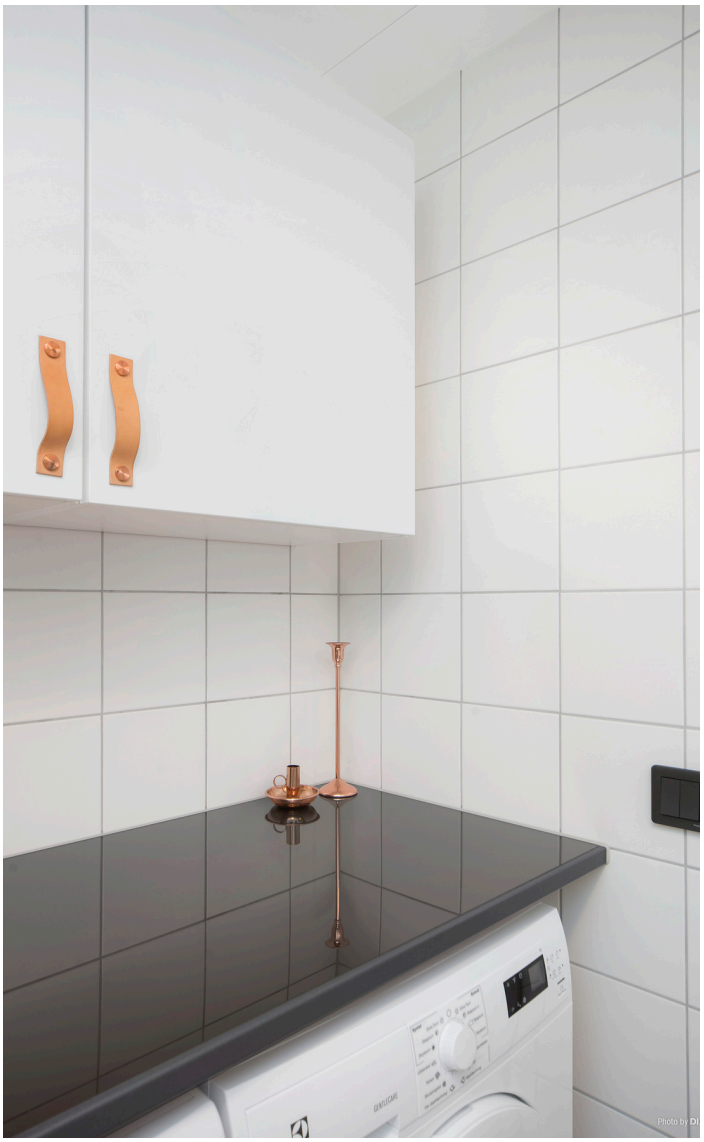
Vardagsrum med gott om plats både soffa, matbord och tv-möblemang. Från vardagsrummet finns utgång till lägenhetens balkong.

Rymlig balkong i öppet och insynsfritt sydvästläge. Här finns gott om plats för balkongmöblemang och chans att sitta ute och njuta av många timmar i solen.

Lägenheten har en stabil säkerhetsdörr i stål för extra lugn och trygghet. Till lägenheten hör även ett praktiskt källarförråd.

Huset ligger fint beläget i lugna Södra Hedvigslund med naturen och badsjöar runt hörnet. Nära huset finns busshållsplats med bussar mot bl.a. Gullmarsplan, Nacka och Tyresö. Här passerar även nattbussarna.

Photo by DIAKRIT



Föreningsfakta

Brf Livia

ORGANISATIONSFORM/TYP	Bostadsrätt
ANTAL LÄGENHETER	68st varav 0 hyresrätter och 0 lokaler.
ÄKTA/OÄKTA FÖRENING	Äkta
JURIDISK PERSON ACCEPTERAS	Ja

OM FÖRENINGEN
Brf Livia är en nybyggd förening som består av 2 flerbostadshus belägna i hjärtat av Södra Hedvigslund i Älta och med totalt 68 lägenheter. Husen byggdes 2016-2017 med Lindbackens fastigheter som byggherre i samarbete med Einar Mattsson.

Husen har tre bostadsvåningar samt källare. Lägenheterna har 1-4 rum och kök, i varierande storlekar, med harmoniska skandinaviska toner och med noga utvalda material.

I husens entréer möts du av eleganta genomtänkta detaljer som till exempel en välplacerad sittbänk, specialritad för Brf Livia. Korridorerna är inredda med en snygg och slitstark textilmatta som ger en varm och hemtrevlig känsla. Vid varje lägenhetsdörr finns lägenhetsnummer i utstansad rosékoppar ger en uppgraderad hotellkänsla.

Alla våningsplan inklusive källarplanet nås med både hiss och trappa. På entréplanet i varje trappuppgång finns postboxar, medans morgontidningen levereras till det tidningsfack som finns utanför varje lägenhetsdörr. Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i källaren.

För de som cyklar och är miljömedvetna finns även ett stort cykelförråd med arbetsbänk i föreningen.

Utomhusparkering finns att hyra i anslutning till föreningens hus. Kostnad ca 400 kr/mån.

Föreningen har uppvärmning via Bergvärme och ventilation med mekanisk frånluft med tilluft via yttervägg och radiatorer.

I Hedvigslund finns Hedvigslundsparken där du kan promenera längs en slingrande kanal eller äta picknick vid dammen och i närområdet hittar du bollplaner, badplatser, tennisbanor, motionsspår, skidspår, skridskobanor, en 9-håls golfbana och ett av Stockholms populäraste MTB-områden, som snabbt gör detta till ett förlovat land för dig som lever ett aktivt liv.

Utanför Brf Livias två hus kommer en busshållsplats att finnas med täta kommunala förbindelser.

I närområdet finns det flera grundskolor och förskolor, den populära förskolan Pysslingen ligger till och med i samma kvarter. I Ältacentrum finns allt du behöver för en smidig vardag, och dessutom finns Sickla Köpkvarter endast 15 minuter bilfärd bort.

Fiber finns indraget med möjlighet att välja mellan flera internetleverantörer.

Utöver årsavgift tillkommer avgift för bredband, kabel-TV och abonnemang/ samtalsavgifter telefoni, samt el.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får, enligt stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.

PARKERING
44 parkeringsplatser finns i anslutning till husen. Dessa kan hyras till en kosnad om 400 kr/mån

Byggnaden

BYGGNADSTYP	3-våningshus
BYGGNADSÅR	2016-2017

Välkommen till
Nacka Älta - Södra Hedvigslund!

ALLMÄNT OM OMRÅDET
Södra Hedvigslund är en del av Älta vars detaljplan ägde laga kraft 2007 och började strax därefter bebyggas i olika etapper. Området består idag av en modern blandad bebyggelse i form av både småhus och flerbostadshus. En spännande blandning av arkitektur tillsammans med grönskande inslag ger området sina karakteristiska drag.
Brf Livia och torget mellan de två husen är den sista etappen i utbyggnaden av Södra Hedvigslund. Hela bostadsområdet kommer därmed att vara färdigbyggt under 2017

KOMMUNIKATION
Till Södra Hedvigslund tar man sig enklast genom att från City följa Tyresövägen (229) och ta avfart mot Bollmora och strax därefter mot Hedvigslund.
Med kommunala färdmedel tar man sig lätt hit med bussar från Slussen eller Gullmarsplan. I rusningstrafik går direktbussar mellan Cityterminalen och Norra Sköndal varifrån man enkelt byter till Tyresöbussarna sista biten till Södra Hedvigslund, en resa som endast tar 30 minuter.

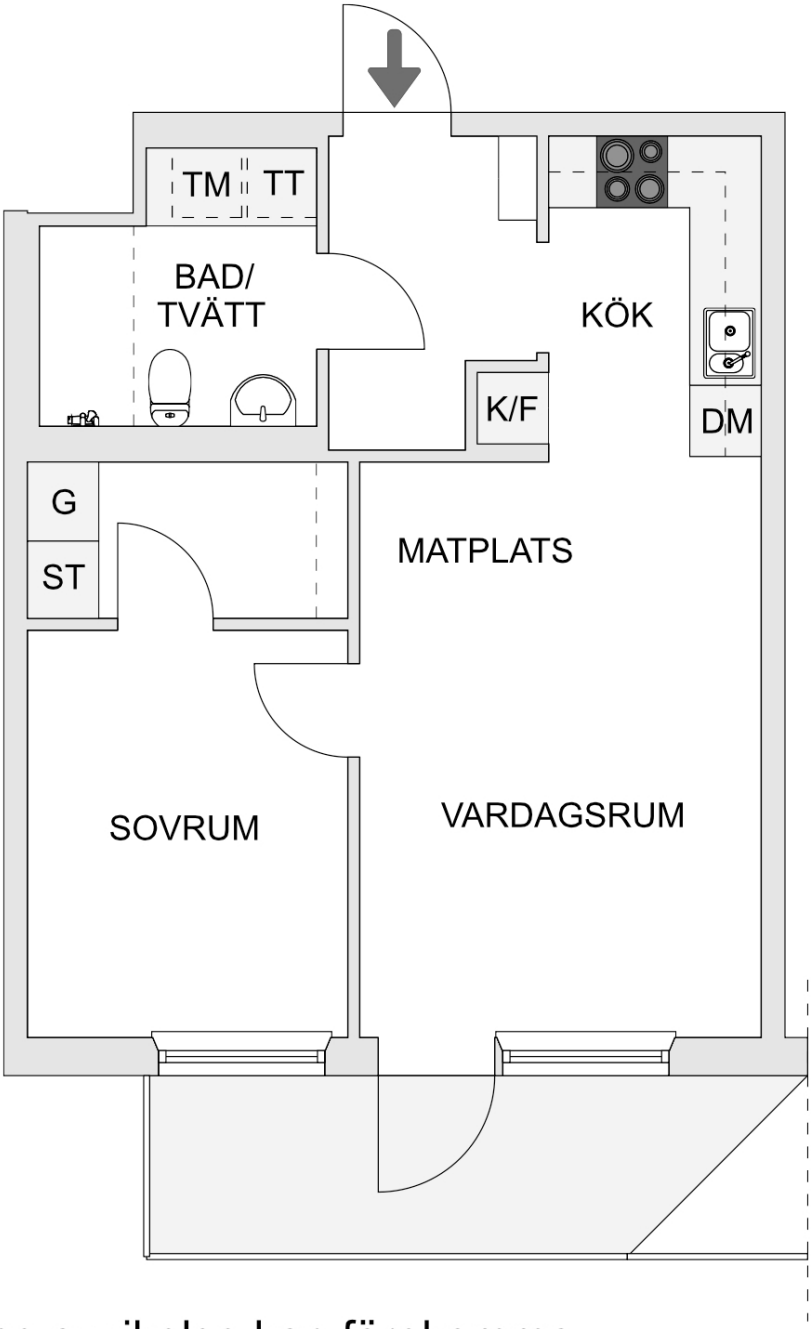
NÄRSERVICE
I Älta centrum finns tillgång till det mesta inom närservice. Det finns bl.a. apotek, vårdcentral, affärer, bibliotek, frisörsalong, restauranger, matbutiker, postservice och träningsanläggning. I närheten ligger även det välbesökta Sickla Köpkvarter med ett brett utbud av butiker och restauranger samt även en biograf. I Sickla finner du Dieselverkstaden, Nacka Kommuns kulturhus, som driver många kurser och dagsaktiviteter.
Tyresö Centrum nås även med en kort bilresa. I Tyresö är skärgårdslivet nära och Waxholmsbolaget trafikerar Tyresö Brygga på väg ut mot Nämdö, Dalarö, Ornö och Utö.

Flera skolor och förskolor finns i Älta. I området finns Pysslingens Förskola och ytterligare fem förskolor finns att tillgå nära Hedvigslund. För lite äldre barn så finns tre skolor med årskurs F-6 samt Stavsborgsskolan som har verksamhet F-9 i Älta.

ÖVRIGT
Södra Hedvigslund och Älta ligger vackert beläget i utkanten av Nacka Kommun på gränsen mot Tyresö. Här finns flera härliga naturområden och badplatser.

Med Nackareservatet runt knuten finns alla möjligheter för ett aktivt frilufsliv. Nackareservatet är Sveriges mest besökta naturreservat och sträcker sig genom ett omväxlande landskap från Hammarby Sjöstad och Sickla i norr, Björkhagen i väst och Erstavik i öst. Ängsmarker, hällmarkstallskog och ekbackar tillsammans med vackra skogssjöar ger en stillsam vildmarksstämning trots att Stockholms citypuls bara ligger några kilmeter bort.
Här erbjuds många olika friluftsaktiviteter. Många evenemang anordnas av olika intresseorganisationer. I Hellasgården, vid Källtorpssjön, finns bollplaner, tennisbanor, belysta motionsspår, friluftsbad vid Källtorpssjön och Söderbysjön, fiskevatten och en 9-håls golfbana. Härifrån utgår även flera vandringsleder, bland annat det milslånga spåret till Solsidan.

Planritning



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

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Viktig information till köpare

Nedan redogörs i stora drag för hur försäljningen kommer att gå vidare efter genomförda visningar samt hur säljaren avser att genomföra sin försäljning.

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL
Enligt den konsumentskyddande lagstiftningen fastighetsmäklarlagen (2011:666) är fastighetsmäklarens uppgift att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen.
Förmedlingsarbetet ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed. Alla fastighetsmäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen (FMI).

OBJEKTSBESKRIVNING
Enligt fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en skriftlig beskrivning av bostaden som enligt lag ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Fastighetsmäklaren inhämtar uppgifter dels från säljaren, dels från offentliga register. En objektbeskrivning innehåller också viss allmän information. Säljaren får alltid ta del av objektbeskrivningen och godkänna denna innan en försäljning påbörjas. Det är viktigt att påpeka att det är säljaren som i första hand är ansvarig för de uppgifter som finns med i objektbeskrivningen då de anses vara en del av överlåtelseavtalet. Fastighetsmäklaren kontrollerar bara säljarens uppgifter om det finns fog för att misstänka att dessa är felaktiga.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT
Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt hon eller han känner till. Utgångsläget är att säljaren inte kan göras ansvarig för fel eller brister som köparen borde ha kunnat upptäcka vid en noggrann undersökning. Säljaren har i vissa situationer ändå ett ansvar att informera om fel och brister hon eller han känner till och borde förstå är av betydelse. Säljaren kan inte underlåta sig att upplysa om fel, brister eller avvikelser som är av väsentlig betydelse, d v s något som köparen borde kunna räkna med att ha blivit informerad om och som kan antas ha påverkat köpet. Läs mer på husmanhagberg.se/undersokningsplikt/bostadsratt

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT
En bostadsrätt betraktas enligt lag som lös egendom. Ett köp av en bostadsrätt regleras därför av Köplagen (1990:938). Köplagens regler passar dock inte så bra för prövning av fel i bostadsrätt, därför tillämpas oftast motsvarande regler i Jordabalken, 4 kap.

Utgångsläget är att bostadsrätten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Det betyder att köparen inte i efterhand kan åberopa fel eller brister hon eller han antas ha känt till vid köpet eller vad som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning. Inte heller för fel och brister som ska kunna misstänkas med tanke på förutsättningarna som finns med anledning av bostadsrättens ålder och skick. Det innebär att köparen efter köpet inte kan klaga på att t ex en äldre frys inte fungerar.

Undersökningsplikten är långtgående och det är mycket viktigt att köparen noggrant undersöker bostadsrätten före köp. Ta gärna hjälp av en sakkunnig person. Upp till två är efter köpet ansvarar säljaren för fel som fanns vid köptillfället och som inte gått att upptäcka vid en noggrann undersökning och/eller som köparen inte borde räknat med, med tanke på bostadsrättens skick och ålder. Läs mer på husmanhagberg.se/undersokningsplikt/bostadsratt

FÖRENINGENS EKONOMI
Det är viktigt att köparen tar del av föreningens årsredovisning och annan tillgänglig information för att få en god uppfattning om föreningens ekonomi. Föreningens totala låneskuld, när befintliga lån sätts om, fastighetens renoveringsbehov m m kan vara faktorer som kan påverka ekonomin och således månadsavgiften i framtiden. Viktiga dokument och handlingar finns att tillgå i bostadspresentationen på husmanhagberg.se

BUDGIVNING
Är flera spekulanter intresserade av att köpa samma bostad tillämpas normalt sett en budgivning. En budgivning kan gå till på flera olika sätt och det finns enligt lag inga bestämda regler för hur den ska gå till. HusmanHagberg tillämpar öppen budgivning om säljaren uttryckligen inte har bestämt något annat tillvägagångssätt. Ingenting är klart och parterna är inte juridiskt bundna förrän ett köpeavtal är undertecknat. Köparen har när som helst rätt att dra tillbaka sitt bud och säljaren har fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren inte behöver sälja till den med högsta budet utan bestämmer fritt om hon eller han vill sälja, till vem och till vilket pris. Säljaren kan även när som helst ändra formen för budgivningen eller helt avbryta den. I de fall det inkommer bud till fastighetsmäklaren efter att budgivningen är avslutad men innan köpeavtal är signerade, är fastighetsmäklaren enligt lag skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om hon eller han vill avfärda eller anta budet.

Fastighetsmäklaren ska enligt lag föra en budförteckning över alla bud, med kontaktuppgifter till budgivarna. Denna budförteckning lämnas endast till säljare och köpare i samband med att köpeavtal tecknas eller senast när ev. villkor i köpeavtalet är uppfyllda. Mer info om och hur en öppen budgivning går till finns på husmanhagberg.se/budgivning

KONTRAKTSSKRIVNING
Vid kontraktsskrivning träffas parterna vanligtvis på fastighetsmäklarens kontor. Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Oftast vill parterna skriva så fort som möjligt, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills överlåtelseavtal är påskrivet av båda parter.

HANDPENNING
Handpenning ska erläggas med vanligtvis 10% av köpeskillingen och betalas normalt senast fem arbetsdagar efter kontraktsskrivning. Handpenning deponeras på fastighetsmäklarens klientmedelskonto, skilt från fastighetsmäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor i avtalet är uppfyllda. Köpet är fullbordat först när bostadsrättsföreningen har beviljat köparen medlemskap i föreningen. I samband med medlemsansökan tar föreningen en kreditupplysning på köparen.

ÖVERLÅTELSEAVGIFT/PANTSÄTTNINGSAVGIFT
De flesta bostadsrättsföreningar debiterar en överlåtelseavgift som får uppgå till max 2,5% av ett prisbasbelopp och en pantsättningsavgift som får uppgå till max 1% av ett prisbasbelopp per lån.

TILLTRÄDE
Vid tillträdet, då slutbetalning sker, träffas säljare och köpare på fastighetsmäklarens kontor eller hos köparens bank. Fastighetsmäklaren skickar i god tid innan ut en avräkning mellan parterna där det framgår vad som betalts och vad som kvarstår att betala. Här regleras också ev. övriga löpande kostnader, normalt sett endast månadsavgiften. Vid tillträdet överlämnar också fastighetsmäklaren en journal över de arbetsuppgifter som är utförda under förmedlingen.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN
Det är säljaren som ansvarar för väsentliga fel eller brister i bostadsrätten upp till två år efter tillträdet (se ”Köparens undersökningsplikt” ovan). Om köparen vill framställa krav mot säljaren gällande fel i bostadsrätten, ska detta göras inom skälig tid efter det att köparen upptäckt, eller borde ha upptäckt felet.

TILLÄGGSTJÄNSTER
Fastighetsmäklaren kan i vissa fall erhålla administrationsersättning från leverantörer och samarbetspartners. Ev. administrationsersättningar presenteras i det separata dokumentet ”Sidotjänster”.

KUNDOMBUDSMAN
Frågor gällande en specifik bostadsaffär besvaras i första hand av ansvarig fastighetsmäklare. Vid ytterligare information eller vid frågor kring själva fastighetsmäklartjänsten finns HusmanHagbergs Kundombudsman. Kontaktuppgifter finns på husmanagberg.se/kundombudsmannen

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER
HusmanHagberg behandlar de personuppgifter som lämnas till fastighetsmäklare eller annan person ansluten till HusmanHagberg i enlighet med Personuppgiftslagen (1998:204). Läs mer på husmanhagberg.se/pul

FASTIGHETSMÄKLARENS SIDOTJÄNSTER

Enligt lag får mäklare erbjuda sidotjänster, så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell ersättning endast är obetydlig. Fastighetsmäklaren ska innan avtal ingås, informera säljare och tilltänkta köpare om sådana tjänster samt den ersättning denne får för dessa. Nedan redovisar vi våra sidotjänster, är du intresserad av dessa tjänster eller har frågor är du välkommen att kontakta oss.

Benämning	Beskrivning	Pris
Areamätning	Uppmätning av bostad <250 kvm. I kombination med Klarlagt, pris 2 000 kr (Mäklarens ersättning 41/27 kr).	3 000
Dold felförsäkring	Dolda fel-försäkring för säljare, till ett värde av 750 000 kr. Uppgradera till 1 miljon, pris 8525 kr, uppgradera till 1,5 miljoner, pris 10525 kr. Försäkringsförmedlare Nordic Försäkring (Mäklarens ersättning 39 kr).	7 625
Energideklaration	Energideklaration av fastighet. Utförs av certifierad energiexpert från Independia. (Mäklarens ersättning 30 kr).	1 850
Hemnet	Annonsering på hemnet.se. Sedan 1 december 2015 utgår en annonseringsavgift inkl. moms, oavsett om bostaden säljs eller ej. Annonsavgiften faktureras uppdragsgivaren direkt av Hemnet. Eftersom mäklaren skapar och publicerar innehållet enligt Hemnets publiceringsregler så betalar Hemnet tillbaka en administrationsersättning (på 50% exkl. moms) till de mäklarföretag som publicerar annonser på Hemnet.	600-2100
Köpargenomgång av besiktning	Köpargenomgång på plats av utförd överlåtelsebesiktning, inkl. Independia vitvaruförsäkring (Mäklarens ersättning 0/0 kr).	4 300
Radonmätning Independia	Radondosa korttidsmätning (Mäklarens ersättning 3 kr/st). 990 kr/mätpaket	990
SEB	Finansiering vid bostadsköp. HusmanHagbergs kunder får ett erbjudande med mycket konkurrenskraftiga räntor via SEB. I de fall banken får en ny kund via HusmanHagberg kan mäklaren få viss ersättning, baserad på lånevolym, räntemarginal och kundförhållande. Denna ersättning påverkar dock inte bankens erbjudande till kunden och kan inte härledas till någon speciell kund på grund av bankens sekretess.	
Klarlagt BR	Dolda fel-försäkring. BOFrid försäkring. Betalas vid såld lägenhet. Vid utebliven försäljning utgår ingen kostnad. Utförs av Independia. Försäkringen förmedlas av Nordic Försäkring (Mäklarens ersättning 121/145 kr).	7 900
Klarlagt Villa	Säljarbesiktning, okulär elinstallationskontroll, okulär VA-kontroll. Säljarförsäkring 850 000 SEK med utökat skydd för el och VA-installationer, BOFrid försäkring. Utförs av Independia. Försäkringen förmedlas via Nordic Försäkring (Mäklarens ersättning 26-387 kr).	19 900
Överlåtelsebesiktning Villa/BR Independia	Okulär kontroll fastighet/bostadsrätt vid försäljning och/eller köp. Inkl. vitvaruförsäkring. Pris 8500/3900 kr (Mäklarens ersättning 107/49 kr)	8 500

Boka värdering med oss på mäklarbokningen.se

Har du frågor om de tjänster vi erbjuder, eller andra bostadsfrågor är du alltid varmt välkommen att kontakta mig eller någon av mina kollegor.

HUSMANHAGBERG TYRESÖ-ÄLTA
Tyresö Centrum, Tyresö
Tel: 08-712 60 00
Mail: tyreso@husmanhagberg.se
husmanhagberg.se/tyreso

HusmanHagberg®