

FÄLTSTENSVÄGEN 43

JORDBRO



Erik Olsson



JORDBRO

Eftertraktad
lägenhet i
markplan som har
en av de största
uteplatserna i hela
området

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Härligt ljusinsläpp
Fantastisk uteplats/trädgård
Gavelläge
Öppen planlösning med generösa sovrum

VÄLKOMMEN TILL FÄLTSTENSVÄGEN 43

Varmt välkommen till den underbara fyra på Fältstensvägen i markplan med en helt underbar uteplats. Läget ger en rofylld och luftig vy över lummig grönska som vidare samspelar med gavelläge och härligt stora fönsterpartier. Här erbjuds ett stort och luftigt vardagsrum med öppen planlösning mot köket samt tre generösa sovrum med gott om plats för förvaring. Utöver det finner vi ett smakfullt badrum med tvättmaskin, torktumlare, avlastande bänkskiva och väggmonterade skåp på väggen. Lägenhetens generösa uteplats som nås från kök/vardagsrum ger en härlig huskänsla. Omgivningarna erbjuder förskolor och skolor, seniorboende, matbutiker samt Jordbro Centrum med utmärkt närservice. Haninge C, Port 73 och Österport med Ica Maxi, systembolaget och Biltema ligger också inom behörigt avstånd. Bra kommunikationer via buss och pendeltåg tar dig till önskad destination.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Mikael Österberg

072-156 63 07
mikael.osterberg@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

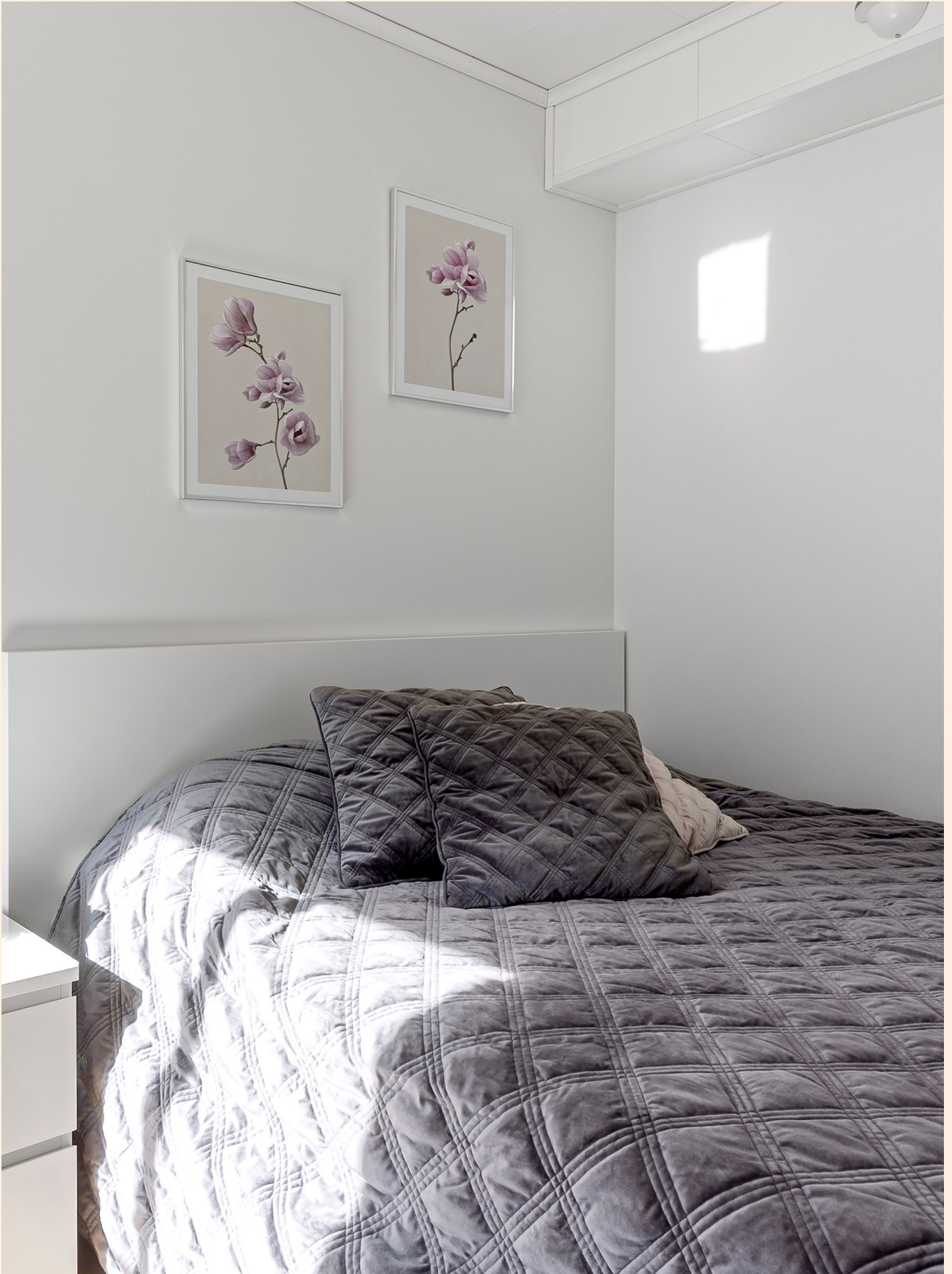
ADRESS:	Fältstenvägen 43, 13762 JORDBRO
STORLEK:	81 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÄTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 607 kr/mån I avgiften ingår fjärrvärme, va, sophantering och snöröjning. Ett obligatoriskt tillägg om 60 kr/månad tillkommer för nya ventilationsfilter som styrelsen delar ut.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 12 588 kr/år (el: 9 600 kr/år, försäkring: 2 988 kr/år) Driftkostnader beror på tecknade avtal och antal personer i hushållet.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1059
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,79293 %, andel av årsavgift 1,92791 %
BOSTADENS INDIREKTA	1 280 614 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. 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 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf BoKlok Geografin
NUVARANDE ÄGARE:	Eleni Melidou, Karapetros Anastasios



FÄLTSTENSVÄGEN 43









HALL

Välkomnande hall med bra avhångningsmöjligheter samt förvaring.

KÖK

Stilrent kök i ljusa toner. Kökets maskinella utrustning består av spis, ugn, fläkt, integrerad diskmaskin samt dubbla kyl/frys. Plats för matbord för sällskap om 4-6 personer. Öppen planlösning mot vardagsrum.

SOVRUM 1

Rogivande och rymligt sovrum med plats för dubbelsäng, nattduksbord och övrigt önskat möblemang med dubbla garderober.

SOVRUM 2

Rogivande sovrum med plats för 140-160 cm säng, nattduksbord och övrigt önskat möblemang, skjutdörr till sovrummet går inuti väggen och ger mera användbar yta.

SOVRUM 3

Rogivande och rymligt sovrum med plats för dubbelsäng, nattduksbord och övrigt önskat möblemang. Garderob kan eventuellt följa med i köpet.

BADRUM

Badrum inrett med wc, tvättställ med underskåp, spegel, tvättmaskin & torktumlare med bänkskiva ovan och väggmonterade skåp samt dusch med vikbara glasväggar.

KLÄDKAMMARE

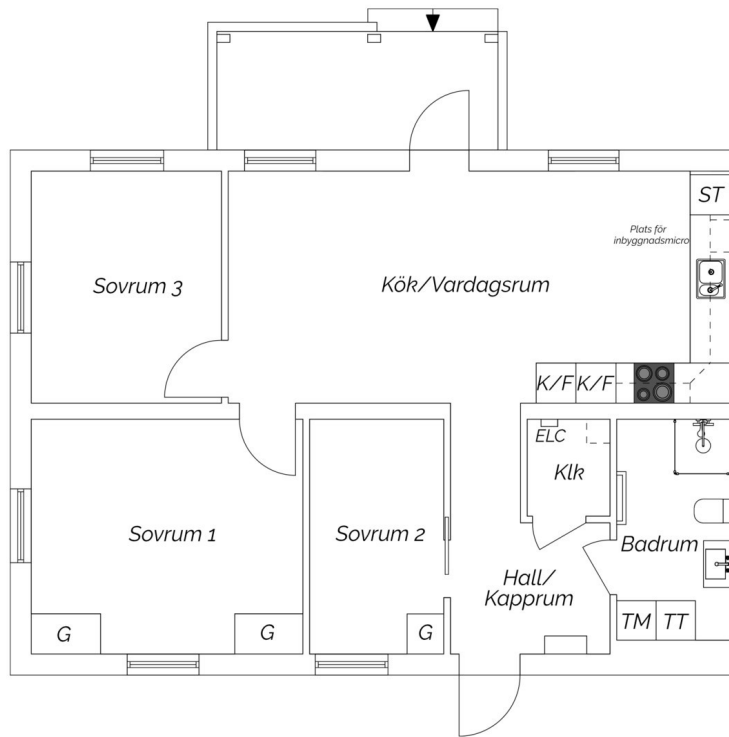
Rymligt med gott om förvaring som nås från hallen

FÖRRÅD I LÄNGA

Ca 30 meter från bostaden ligger lägenhetens tillhörande förråd, isolerat och med dubbla gipsskivor här finns det gott om förvaringsmöjligheter.


FÖRENING:	Brf BoKlok Geografin
BYGGÅR:	2018
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk, typ FTX
ANTAL LÄGENHETER:	68
VARAV HYRESRÄTTER:	7
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-06-16
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	74 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>Brf BoKlok Geografin. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 68 lägenheter varav 7 upplåts med hyresrätt.</p> <p>Föreningen köpte fastigheten 2018 (äger marken). En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 433 kr som betalas av köparen. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om ca 573 kr/pant. Beloppen är beräknade på prisbasbelopp.</p> <p>Föreningen har en gemensam gård med tillhörande planteringar och sittplatser. I förrådslängorna finns ett kombinerat gemensamhetsförråd för varje hus.</p>
RENOVERINGAR:	<p>Då husen är nybyggda har inga renoveringar utförts utöver löpande underhåll.</p> <p>2021 installerades laddbara elstolpar vid fyra av parkeringsplatserna</p>
PARKERING:	<p>I föreningen finns 90 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om 253 kr/månad. 5st av parkeringarna är betalplatser via Easy park för gäster. Det är i dagsläget kö.</p> <p>Parkering med laddplats 425 kr/mån + 2,80 kr/kWh. energipriset omräknas i januari samt juli månad. Det är i dagsläget ingen kö.</p>
TV OCH BREDBAND:	Fiber finns indraget i fastigheterna och de boende kan själv välja leverantör.

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 skalenlig. 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 mäkla-

ren 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 M.M.

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 BOSTADSRÄTTEN 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 övertätelseavtal 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 administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

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. 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.

Erik Olsson



Vendelsömalmsvägen 100B 13669 Vendelsö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se