

## Järvastaden - Brotorpsvägen 4, 5 tr



*Högst upp  
Våning 5  
Stor balkong  
Välskött förening  
God ekonomi  
Låg avgift  
Fint ljusinsläpp  
Välplanerad  
Säng 120 cm  
Förråd ingår  
Hiss  
Goda kommunikationer  
Livsmedelsbutiker  
Grönområden*

**Pris** 1 995 000 kr utgångspris  
**Månadsavgift** 2 059 kr  
**Objekttyp** Lägenhet

FF02313

Sida 1 av 6



---

<b>Antal rum</b>	1
<b>Boarea</b>	30 m <sup>2</sup>
<b>Visning</b>	Söndag 28/2 kl. 14:15-15:00 • Intresseanmälan önskas!



---

## INTERIÖR

---

<b>Antal rum</b>	1
<b>Kökstyp</b>	KÖK
<b>Boarea</b>	30 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	föreningens information
<b>HALL</b>	Välkomnande hall med mörkt trägolv och ljusa väggar. Plats för avhängning samt optimal förvaring i de platsbyggda garderoberna. Säkerhetsdörr.
<b>KÖK</b>	Ljust kök med mörkt trägolv och vita luckor samt kakel ovanför köksbänk. Öppen planlösning till vardagsrummet för en social känsla. Inrett med induktionshäll, fläkt, micro, ugn, diskmaskin samt kyl/frys, samtligt i rostfritt stål. Plats för matgrupp.
<b>VARDAGSRUM</b>	Luftigt vardagsrum med mörkt trägolv och ljusa väggar. Bra möbleringsmöjligheter med plats för både soffa, mediabänk samt övrig önskad inredning. Stort fönster samt balkongdörr för bra ljusinsläpp.
<b>BADRUM</b>	Välutrustat badrum med mörk klinkers samt helkaklade vita väggar. Inrett med wc, handfat på kommod med förvaring, spegel, dusch med glasväggar samt tvättmaskin.
<b>SOVRUM</b>	Sovloft med måttet av en 120 säng kombinerat med vardagsrum. Plats för önskat möblemang under loftet.
<b>BALKONG</b>	Balkong med utgång från vardagsrum/kök med plats för loungegrupp eller annan matgrupp.

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

<b>Beskrivning</b>	<p>Varmt välkomna till denna underbara etta på en av Järvastadens bästa adresser.</p> <p>Här finner ni en välplanerad lägenhet högst upp i huset med balkong samt ett fint ljusflöde. Utanför dörren har ni allt av serviceutbud ni kan tänka er. Mycket goda kommunikationer till storstadens hjärta.</p> <p>Några höjdpunkter med området är närheten till Mulle Meck-lekpark, närheten till Ursviks Motionsområde med fina löp- och skidspår samt naturreservat, Överjärva Gård, Golfbana och Ulriksdals slott med badplatser på promenadavstånd. Mall of Scandinavia och Friends arena 8 min bort med buss eller 15 min promenad.</p> <p>Hjärtligt välkomna på visning!</p>
<b>Adress</b>	Brotorpsvägen 4, 5 tr, 17062 Solna
<b>Våning</b>	5 av 5
<b>Balkong/uteplats</b>	Balkong finns.



---

## EKONOMI

---

<b>Månadsavgift</b>	2 059 kr. I avgiften ingår värme & kallvatten. Obligatoriskt tillägg om 87 kr för bredband, tv & telefoni och 65 kr för varmvatten.
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är inte pantsatt.

---

## FÖRENING

---

<b>Namn</b>	Brf Stensötan (org.nr 769626-8106)
<b>Hemsida</b>	<a href="http://brfstensotan.nu/">http://brfstensotan.nu/</a>
<b>Allmänt om föreningen</b>	<p>Brf Stensötan i Järvastaden är en äkta förening. I föreningen finns 105 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 3 hyresrättslokaler.</p> <p>Föreningen bildades 2013. Föreningen och fastigheten stod klart för tillträde/inflyttning 2015 (äger marken).</p> <p>En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 190 kr (2,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av köpare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 476 kr/pant (1 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2021.</p> <p>Föreningen delar innergård med Brf Backsötan i Järvastaden. Plats för cyklar finns i garaget som delas med grannföreningen. Barnvagnsrum finns i varje trapphus. Även i anslutning till innergården finns cykelställ. Till varje lägenhet hör ett vinds- eller ett källarförråd.</p>
<b>Parkering</b>	<p>Föreningen har 83 stycken garageplatser och 6 stycken parkeringsplatser utomhus. Hyran för garageplatser är 800 kr/mån samt för parkeringsplatser utomhus är det 400 kr/mån. Det finns även 6 stycken MC-platser i garaget som går att hyra för 300 kr/mån. Föreningen har under hösten installerat 6 stycken laddstolpar för elbilar i garaget. Hyran för laddstolpeplats är 1500 kronor per månad.</p> <p>Det finns lediga garageplatser samt mc-platser. Till laddplatserna är det kö. Det står 1 person i kö till dessa. Till parkeringsplatserna utomhus är det kö. Det står 4 personer i kö.</p>
<b>Tv &amp; bredband</b>	Föreningen är ansluten till Com Hem. I abonnemanget ingår 50/10 Mbit/s, digitalt startutbud för tv, internet samt telefoni.
<b>Renoveringar</b>	<p>Huset blev klart 2015.</p> <p>Inga store renoveringar planerade.</p> <p>Föreningen har gjort en femårsbesiktning i höstas (2020). Det pågår garantiarbeten med anledning av det. OVK kommer att genomföras under året.</p>
<b>Ekonomi</b>	Inga avgiftsförändringar är planerade för 2021 (2021-02-13)
<b>Föreningen äger marken</b>	Ja.
<b>Övrigt</b>	Varje lägenhet har ett vinds eller källarförråd



Byggår: 2013-2015  
Byggt av Ikano.

Adresser i föreningen: Fridensborgsvägen 148-150 samt Brotorpsvägen 2-4.

---

## BYGGNAD

---

<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme och värmepump-frånluft
<b>Ventilation</b>	F med återvinning
<b>Hiss</b>	Hiss finns.

---

## ENERGIDEKLARATION

---

<b>Status</b>	Utförd 2017-12-21
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	70 kWh per m <sup>2</sup> och år

---

## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

---

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	150	Vatten/avlopp	166
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	140	Underhåll	
Övrigt				
			<b>Summa månadskostnad</b>	<b>456</b>

**Kommentar** Driftkostnaderna är baserade på schablon. Kostnaderna avser EL 1800kr/år, varmvatten 2000kr/år samt hemförsäkring 1680kr/år.

---

## BOENDEKOSTNAD

---

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

---

## NUVARANDE ÄGARE

---

Nikola Rubil



---

KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**  
Fredrik Flodin  
*Fastighetsmäklare*  
072-388 24 00

[fredrik.flodin@aliciaedelman.se](mailto:fredrik.flodin@aliciaedelman.se)



**Extra kontaktperson**  
Irma Arvidsson  
*Fastighetsmäklare*  
072-388 24 16

[irma.arvidsson@aliciaedelman.se](mailto:irma.arvidsson@aliciaedelman.se)

# VIKTIG INFORMATION

## MÄKLAREN OCH FASTIGHETSMÄKLERI

Mäklaren ska ta till vara på 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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari är medlemmar i Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "lägenhet", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

## 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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari 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. Avvikelse kan förekomma.

## 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 bostadsrättsförening 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 bostadsrättsförening 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](http://www.skatteverket.se).

## BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari 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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari gäller att säljaren har fri provningsrätt. 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.

# VIKTIG INFORMATION

## ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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.

## ANSVAR VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Utgångspunkten är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller normalt att bostadsrätten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen om annat inte avtalas. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen. Även motsvarande regler i jordabalken kan bli tillämpliga.

## KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Informationen i objektsbeskrivningen är grundad på uppgifter från säljaren och den aktuella föreningen. Uppgifterna från säljaren kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En bostadsrätt köps i befintligt skick om annat inte avtalas mellan köparen och säljaren. En köpare har en undersökningsplikt. Säljare och mäklare uppmanar köparen att före köpet undersöker bostadsrätten noga eftersom en köpare inte kan få ersättning av säljaren i efterhand för sådana fel och brister som en köpare borde ha märkt vid undersökningen. Som privatperson kan det vara svårt att göra besiktningen, då kan en besiktningsman anlitas till hjälp. Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar eller upprustningar, höja avgifter m.m. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning. En köpare bör även före köpet besöka och titta på föreningens gemensamma utrymmen som källare, vind och tvättstuga. Mäklaren utför ingen besiktning av bostadsrätten och har ingen skyldighet att undersöka närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. En köpare bör gå igenom bostaden före köpet och testa att saker och ting fungerar som de ska. Särskild uppmärksamhet bör ägnas i fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara extra vaksam på eventuella tecken på läckage under diskbänk och i badrum eller annat våtrum bör golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp kontrolleras. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste köparen gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullfölja sin undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till vitvarornas ålder och beräknade "livslängd".

## SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Säljaren har inte någon generell upplysningsskyldighet som motsvarar köparens undersökningsplikt i egentlig mening. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som denne har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Fel och brister som säljaren har informerat om är inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

## VIKTIG INFORMATION OM KÖP

I den här bostadsbeskrivningen har du kunnat läsa om den bostad du nu varit på visning av. Du har därmed sett ett exempel på hur vi presenterar de bostäder vi förmedlar. Du minskar risken i din bostadsaffär om du förbereder din egen försäljning redan medan du letar ny bostad. Otryggheten att tvingas sälja i en sämre marknad minskar om du kan genomföra din egen försäljning så snabbt som möjligt i samband med att du köpt nytt. Vi har anställda fotografer som är experter på att förmedla det bästa med just din bostad. Vi har ett stort spekulantregister via Hittahem som dagligen uppdateras och matchas mot intressanta bostäder. Detta unika kontaktnät innebär att vi har ett stort försprång när det gäller att locka potentiella köpare till våra visningar. Vår framgång bygger på ditt förtroende! Jämför oss gärna.