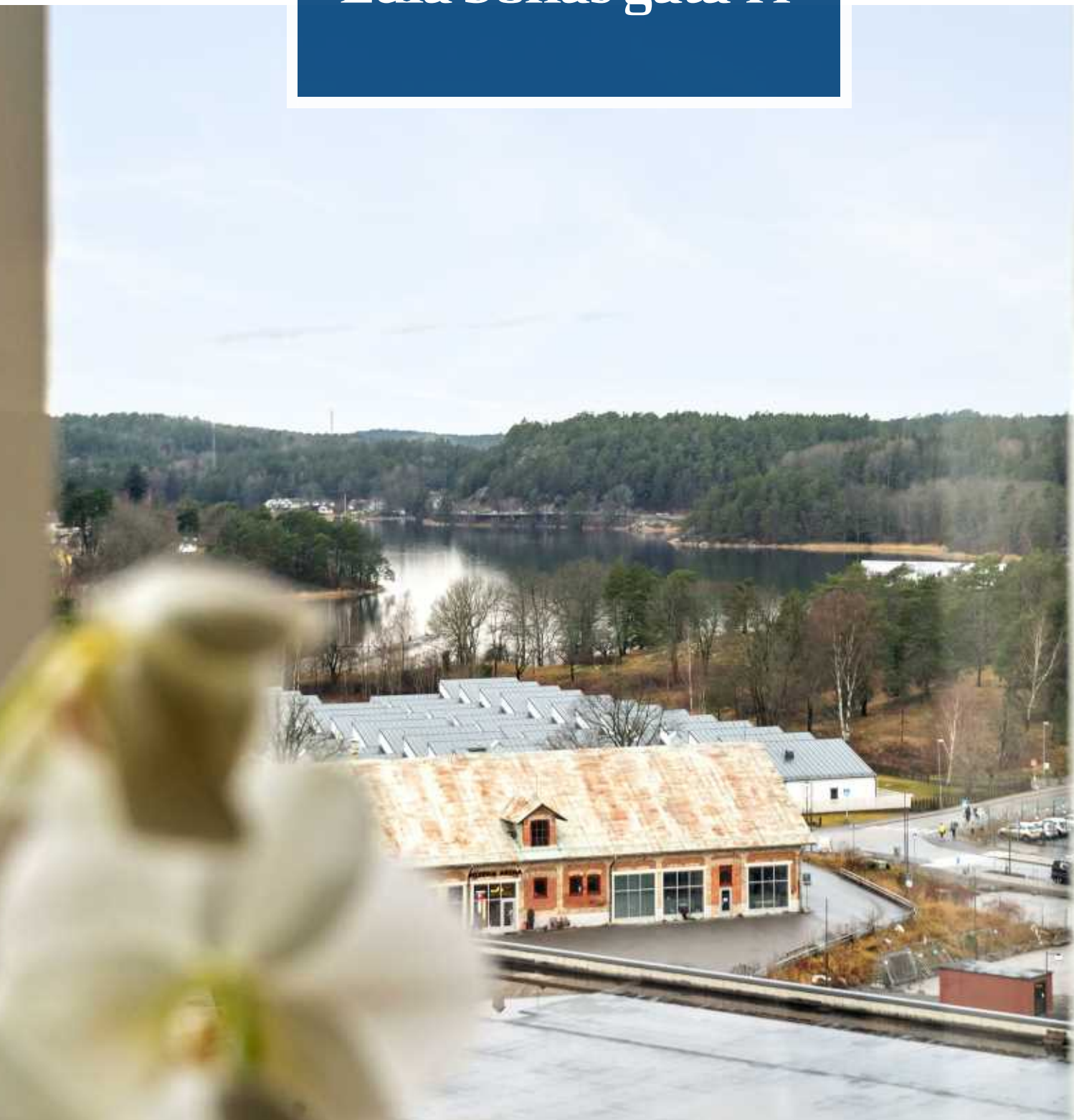


# Edla Sofias gata 14





## **Elin Bolin**

Ansvarig fastighetsmäklare  
076-3160669  
[elin.bolin@lansfast.se](mailto:elin.bolin@lansfast.se)



# 11:e våningen och havsutsikt!

Havsutsikt och milsviid vy över Gustavsberg. Här har du en utsikt som många bara kan drömma om. Utmärkt utsikt över Farstavikens inlopp och den grönskande naturen. Balkongen erbjuder ett soldränkst söderläge och plats för loungemöbler och ett högt samt fritt läge. Lägenheten som ligger på 11:e våningen i det eftertraktade höghuset har allt du kan tänkas behöva. Helt insynsfri lägenhet, havsutsikt, modern standard genom lägenheten och goda förvaringsmöjligheter. Lägenheten präglas av stilrena materialval såsom genomgående ekparkett, sobra färgval och en mycket genomtänkt planlösning. Fönsterpartier med ett naturligt ljusinsläpp från två väderstreck. Fint helkaklat badrum med golvvärme, wc, kommod med förvaring, dusch, glasduschvägg, handdukstork, kombimaskin med en bänkskiva ovan samt ett extra väggskåp. Köket är välplanerat och har vitt stående kakel ovan den mörka bänkytan. I köket finner du all maskinpark som kan behövas. Sovrummet har plats för dubbelsäng samt bra förvaring i garderobsväggen bakom skjutdörrar.



---

## Snabba fakta

---

**Pris:** 2 995 000 kr accepterat pris

**Avgift:** 3 397 kr. inkl värme, kall- & varmvatten, bredband, tv & telefoni

**Adress:** Edla Sofias gata 14, 13450 Gustavsberg

**Rum:** 2 rum och kök varav 1 sovrum

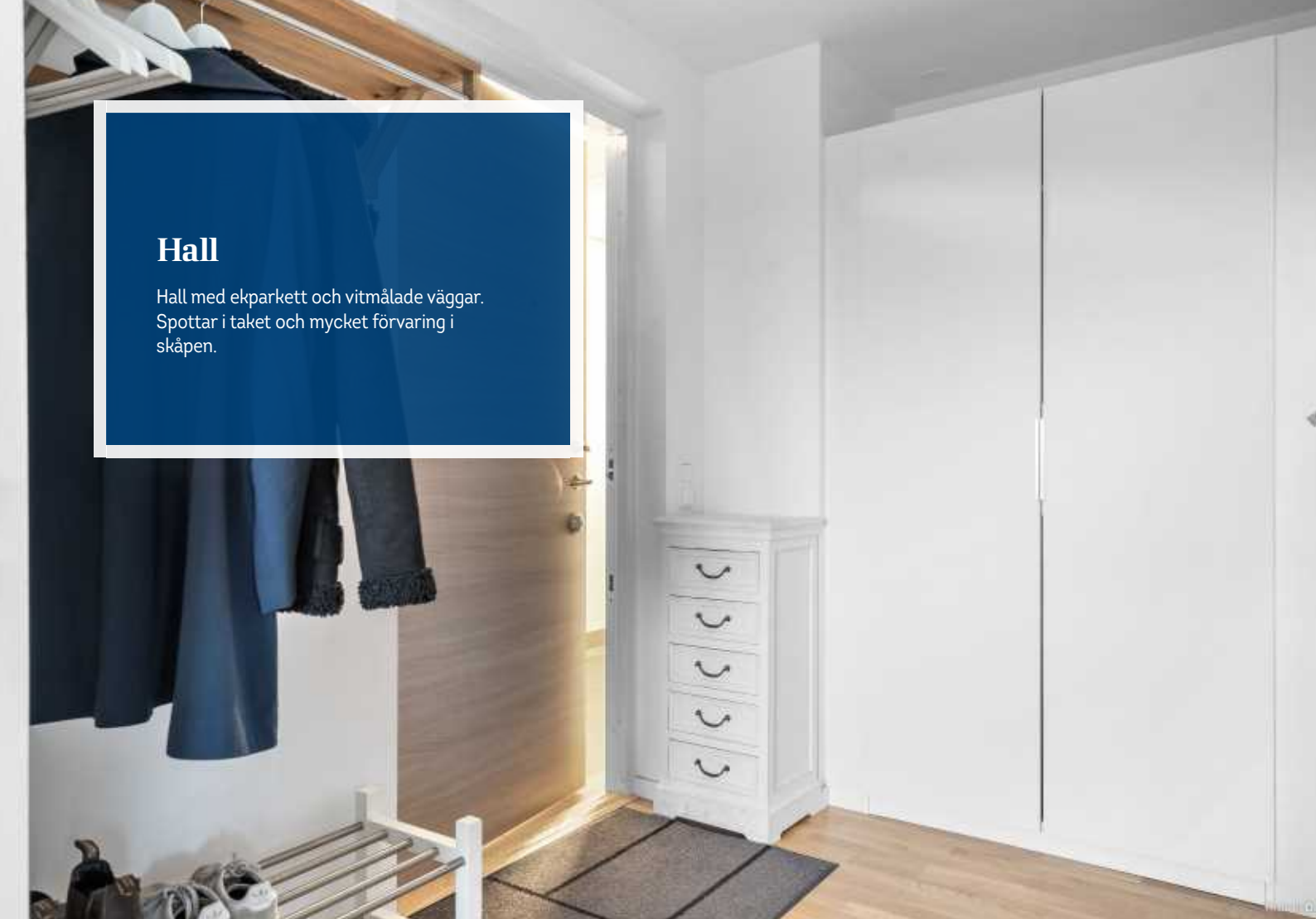
**Boarea:** 54 m<sup>2</sup>. Areauppgifter enligt bostadsrättsförening

**Boendeform:** Bostadsrättslägenhet

---

## Hall

Hall med ekparkett och vitmålade väggar. Spottar i taket och mycket förvaring i skåpen.



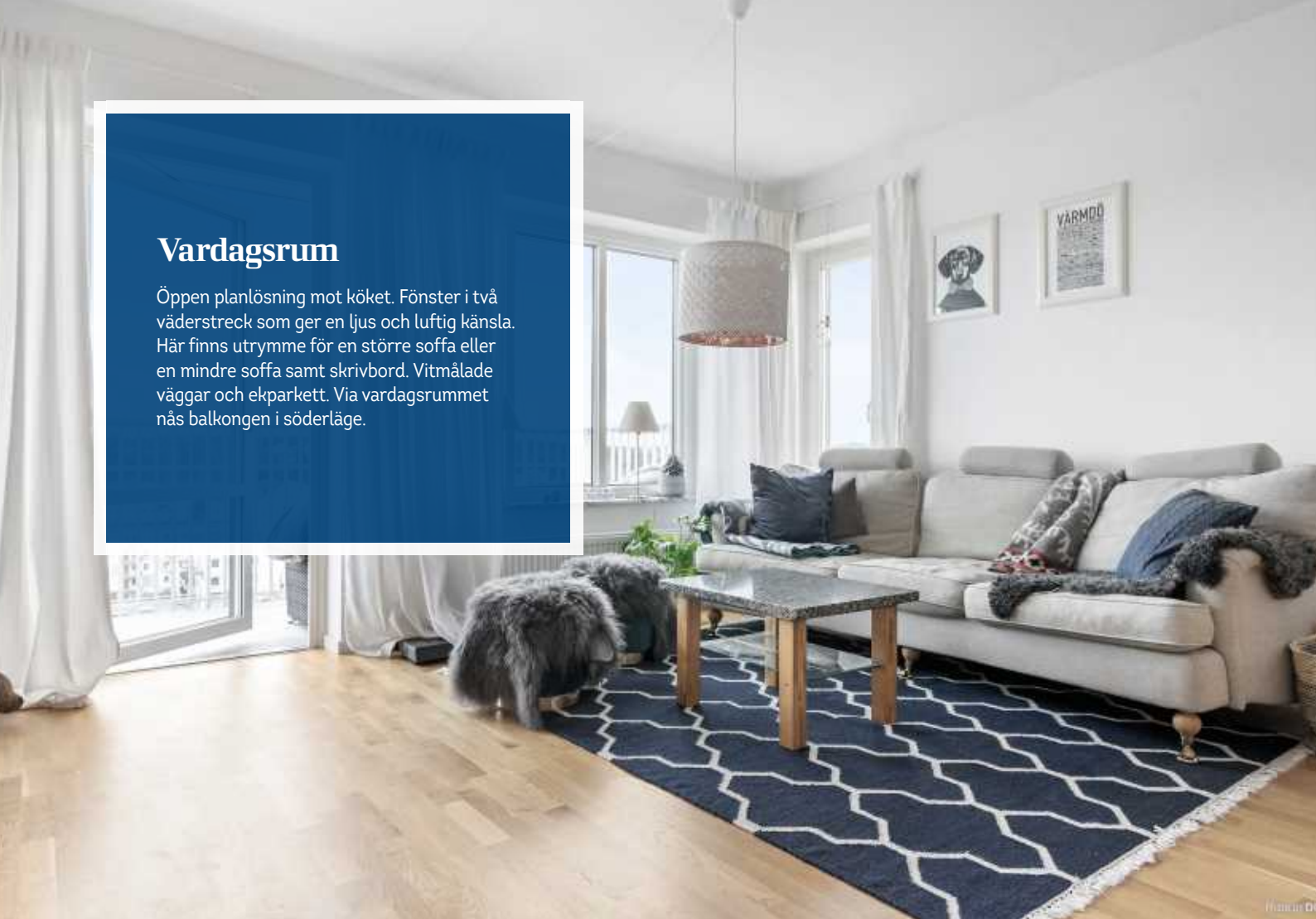
## Badrum

Elegant och helkaklat badrum med golvvärme. Rymligt badrum med genomtänkt utrustning. Badrummet är utrustat med wc, dusch, kommod, kombimaskin, spegel med belysning, dimmerbara spottar i taket och handdukstork. Vitt kakel pryder väggarna, och grått klinker på golvet.



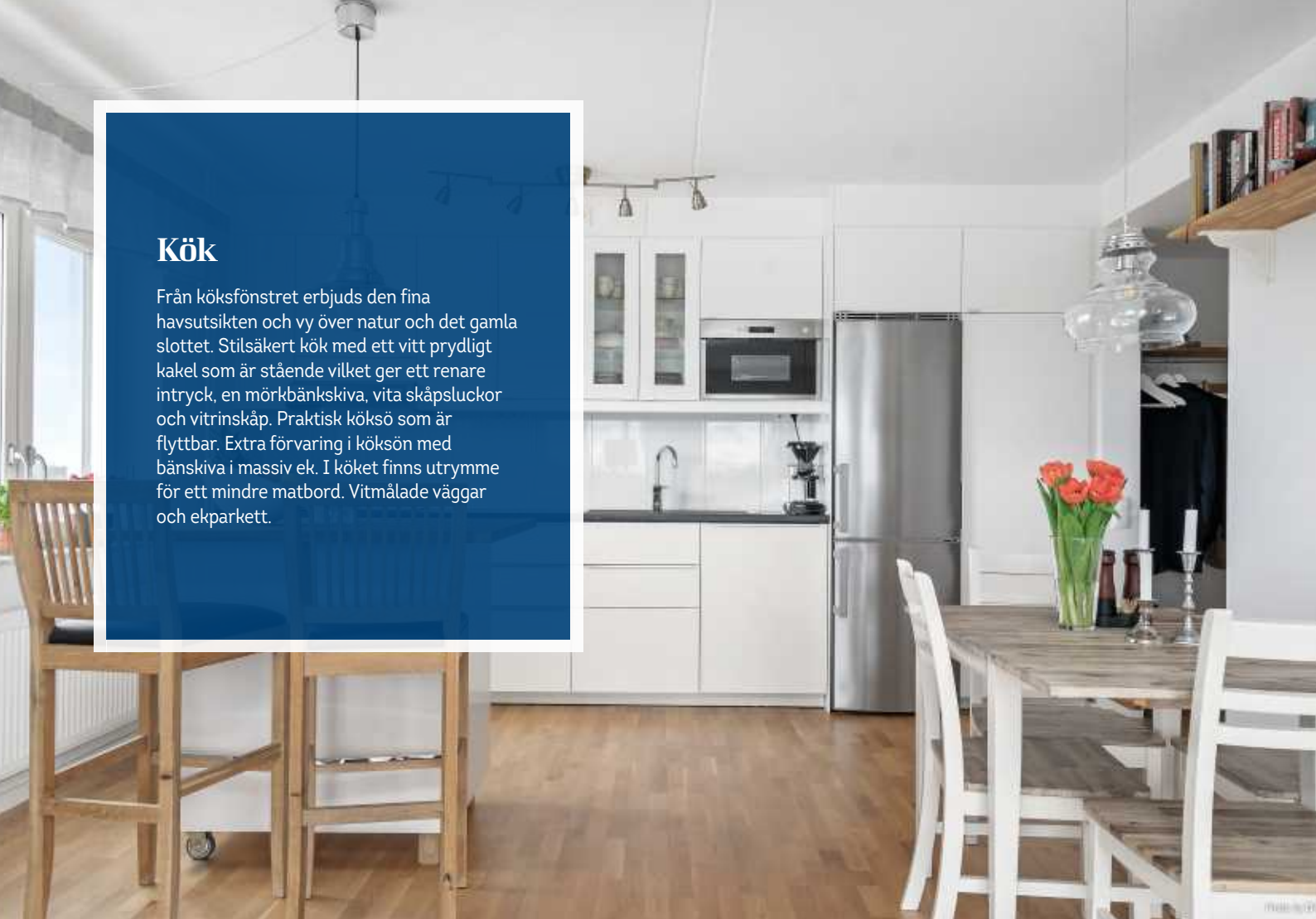
## Vardagsrum

Öppen planlösning mot köket. Fönster i två väderstreck som ger en ljus och luftig känsla. Här finns utrymme för en större soffa eller en mindre soffa samt skrivbord. Vitmålade väggar och ekparkett. Via vardagsrummet nås balkongen i söderläge.



## Kök

Från köksfönstret erbjuds den fina havsutsikten och vy över natur och det gamla slottet. Stilsäkert kök med ett vitt prydligt kakel som är stående vilket ger ett renare intryck, en mörkbänkskiva, vita skåplockor och vitrinskåp. Praktisk köksö som är flyttbar. Extra förvaring i köksön med bänkskiva i massiv ek. I köket finns utrymme för ett mindre matbord. Vitmålade väggar och ekparkett.





## Sovrum

Stort sovrum med plats för en större säng. I sovrummet finns förutom ett stort fönster som bidrar med ett naturligt ljusinsläpp finns även smidig förvaring i garderoberna bakom vita skjuddörrar. Vitmålade väggar och ekparkett.



## Uteplats/Balkong

En soldränkt balkong om ca 6 kvm. Balkongen, precis som lägenheten ligger på 11:e våningen och har ett södervänt läge.





# Bostadsfakta

## Allmänt

Adress: Edla Sofias gata 14, 13450 Gustavsberg

Kommun: Värmdö

Församling: Gustavsberg-Ingarö Församling

Boendeform: Bostadsrättslägenhet

Upplåtelseform: Bostadsrätt

## Lägenhet

Rum: 2 rum och kök varav 1 sovrum

Boarea: 54 m<sup>2</sup>

Areakälla: Areauppgifter enligt bostadsrättsförening

Kommentar area: Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning före köpet.

Våning: 11 av 13

Lägenhetsnummer förening: 1114

Lägenhetsnummer register: 2104

Andel av föreningen: 0,7033%

Tv och internet: TV, bredband och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1044 kr per lägenhet. Basutbud för TV:n ingår, kostnad för eventuell ökad hastighet på bredband och kanaler utöver basutbudet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören och för telefon tillkommer samtalsavgiften.

Övriga utrymmen: Förråd

## Byggnad

Byggnadstyp: Flerfamiljshus

Energideklaration: Energideklaration ej utförd.

Uppvärmning: Fjärrvärme

Fönster: 3-glasfönster

Ventilation: Frånluftsåtervinning, FX-aggregat

Hiss: Ja (Två hissar finns i byggnaden.)

## Ekonomi

Pris: 2 995 000 kr accepterat pris

Månadsavgift: 3 397 kr.

Pantsättning: Bostadsrätten är pantsatt.

Pantsättningsavgift: 473 kr

Överlåtelseavgift: 1 1183 kr

## Driftskostnad

Summa driftkostnad: 250 kr/månad och

driftkostnaden fördelas enligt följande:

El: 250 kr/månad

Kommentar till driftkostnad: Hushållsel debiteras efter faktisk förbrukning. Kostnad för hemförsäkring tillkommer.

Antal personer i hushållet: 2 st

## Allmänt om föreningen

Namn: Brf Dekorera Porslinsfabriken

Organisationsnummer: 769631-5329

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Antal lägenheter: 139

Antal lokaler: 1

Föreningen äger marken

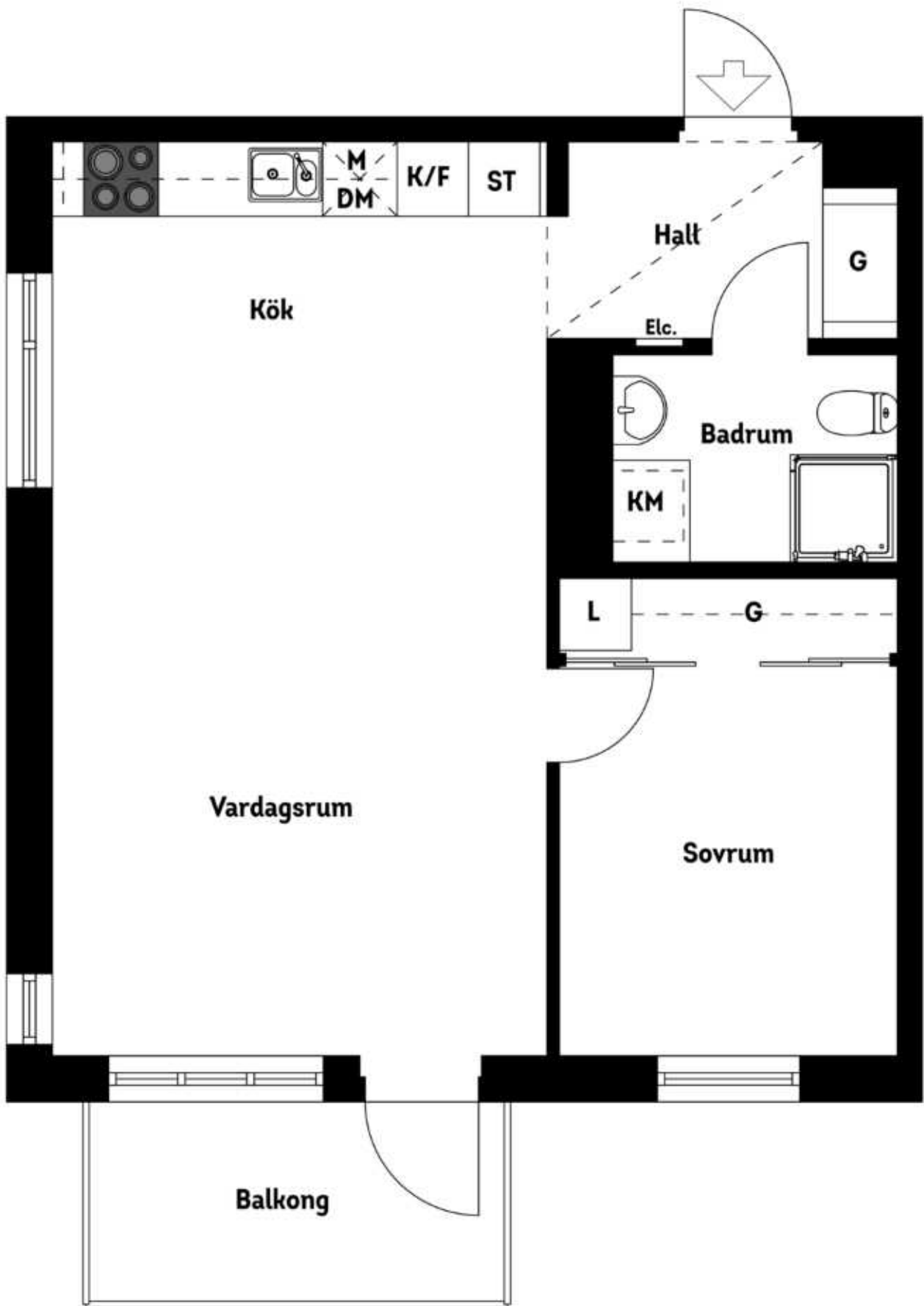
Allmän information: Föreningen består av fyra flerbostadshus som rymmer 139 lägenheter samt en lokal där det bedrivs administrativ verksamhet. Det är fem trappuppgångar, Josef Ekbergs gränd 2-8 och Edla Sofias Gata 14.

## Parkering

Fastigheterna är delägare i gemensamhetsanläggning, Värmdö Gustavsberg GA:98 bestående av garage inom fastigheterna Värmdö Gustavsberg 1:474, 1:475, 1:476, 1:477 och 1:466. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom Porslinsgaraget Samfällighetsförening. De medlemmar i bostadsrättsföreningen som tecknar hyresavtal för garageplats parkerar på valfri ledig plats. Föreningen disponerar över 68 parkeringsplatser, separat kö.

## Boendekostnadskalkyl

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.



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

# Juridisk information

## Fastighetsmäklarens roll

Fastighetsmäklarens uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intresse. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed.

De uppgifter som mäklaren lämnar om bostadsrätten kommer huvudsakligen från säljaren och bostadsrättsföreningen och kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till det. Ansvar för eventuella fel och brister ligger därför normalt inte hos mäklaren. Säljaren kan däremot bli ansvarig för fel enligt vad som anges nedan. Mäklaren har inte heller någon undersökningsplikt i vanlig mening. Däremot har mäklaren en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om bostadsrätten och som kan antas ha betydelse för en köpare.

## Utgångspunkt för ansvarsfördelning 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.

Normalt överläts bostadsrätter i "befintligt skick". För att en bostadsrätt ska anses vara felaktig krävs då att den är i väsentligt sämre skick än vad köparen kunde förvänta sig med hänsyn till priset och övriga omständigheter. Väsentlighetskravet innebär att för att bostadsrätten ska anses vara felaktig så måste bostadsrättens pris stå i uppenbart missförhållande till dess värde i felaktigt skick. Vad felet kostar att åtgärda måste alltså ställas i relation till hela köpeskillingen. Mindre fel kan sällan anses ha påverkat marknadsvärdet och kan då inte heller utgöra fel som säljaren ansvarar för.

Normalt uppmanas även köparen att undersöka bostadsrätten. Säljaren kan då som utgångspunkt inte heller hållas ansvarig för fel och brister som köparen borde ha märkt vid en undersökning av bostadsrätten.

Om säljaren lämnar en uttrycklig garanti eller utfästelse avseende någon del av bostadsrätten behöver köparen dock som utgångspunkt inte särskilt undersöka denna del, under förutsättning att garantin eller utfästelsen inte är för allmänt hållen.

Säljarens ansvar för fel upphör normalt sett två år efter det att köparen tillträdde bostadsrätten.

## Köparens undersökningsplikt

Om köparen undersökt bostadsrätten före köpet så ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Detsamma gäller om köparen låtit bli att undersöka bostadsrätten trots att säljaren uppmanat honom eller henne att göra det. Vid köp av bostadsrätt har köparen således

normalt en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna innan köpekontraktet ingås.

Köparen bör exempelvis flytta på skrymmande möbler, mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Särskild uppmärksamhet bör också ägnas åt eventuella fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på tecken på läckage under diskbänken och i badrum bör golvfallet och installationer för vatten och avlopp undersökas särskilt. Om det finns symtom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av måste ytterligare undersökning göras. Köparen kan i så fall behöva anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt.

Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen har planer på att genomföra större renoveringar eller höja sina avgifter. En kontakt med företrädaren för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av föreningens stadgar och senaste årsredovisning.

## Säljarens upplysningsskyldighet

Säljaren har ingen generell upplysningsskyldighet, vilket innebär att säljaren inte har någon skyldighet att upplysa om allt som denne känner till. Under vissa omständigheter kan dock säljaren hållas ansvarig för sådana fel som säljaren känt till och underlåtit att upplysa om. För sådant ansvar krävs att det är fråga om ett väsentligt förhållande som säljaren måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om. En förutsättning är också att underlåtenheten kan antas ha inverkat på köpet.

## Friskrivning

När det gäller ansvaret för bostadsrättens skick så råder avtalsfrihet och parterna kan därför alltid avtala om en annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är när säljaren friskriver sig från ansvaret för bostadsrättens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

## Reklamation till säljaren

Om köparen vill åberopa att bostadsrätten är felaktig ska köparen meddela säljaren (reklamera) inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Om reklamation inte sker i rätt tid förlorar köparen i normalfallet sin rätt att åberopa felet.

## Vilken egendom ingår i köpet?

I samband med försäljning av en bostadsrätt uppstår ibland frågor om vilken egendom som ingår i köpet. En bostadsrätt är lös egendom och det är därför köplagens regler som är tillämpliga. Köplagen reglerar dock inte vad som ska anses utgöra tillbehör till bostadsrätten. Om köpare och säljare inte har avtalat något särskilt om vad som ska ingå vid överlåten brukar därför istället en jämförelse göras med de tillbehörsregler som gäller för fastigheter.

Exempel på egendom som i regel följer med lägenheten är spis, spisfläkt, kyl och frys, tvättmaskin, platsbyggda hyllor och toalett- och badrumsinredning. Det finns dock alltid möjlighet för säljaren och köparen att komma överens om att viss egendom ska ingå eller inte ingå i ett köp. Vid osäkerhet om vilken egendom som ska ingå i köpet bör parterna klargöra detta innan överlåtelseavtalet undertecknas.

## Fri prövningsrätt och formkrav vid överlåtelse

Säljaren har alltid så kallad fri prövningsrätt, vilket innebär att han eller hon inte behöver sälja till den som har lagt det högsta budet. Ett köp av en bostadsrätt blir inte heller bindande förrän köpare och säljare har undertecknat ett överlåtelseavtal. Det innebär att ett anbud eller ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja eller köpa inte är bindande för varken köpare eller säljare. Om någon spekulant lämnar ett bud efter avslutad budgivning men innan överlåtelseavtalet undertecknats, är mäklaren skyldig att framföra detta bud till säljaren, som får ta ställning till om budet ska beaktas.

## Medlemskap i föreningen

En överlåtelse av en bostadsrätt är ogiltig om köparen inte beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om köparen inte redan är medlem måste han eller hon därför ansöka om medlemskap. Om köparen vägras medlemskap har köparen rätt att begära överprövning i hyresnämnden. Eftersom en prövning i hyresnämnden kan ta tid och det ibland är av väsentlig betydelse för säljaren att köpet kan fullföljas på den avtalade tillträdesdagen så förekommer det att parterna avtalar bort köparens rätt till överprövning.

## Köparens finansiering och boendekostnads kalkyl

Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att ett lånelöfte i princip alltid är villkorat av att köparens ekonomiska förutsättningar inte förändras. Om köparens situation förändras kan banken normalt sett återkalla lånelöftet. Ett annat vanligt villkor för lånelöftet är att köparen ska sälja sin nuvarande bostad. Prata gärna med mäklaren om vilka förutsättningar du har för finansiering av ditt köp.

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnads kalkyl.

## Energideklaration

Enligt lagen om energideklaration för byggnader är säljaren skyldig att uppvisa den senast upprättade energideklarationen avseende bostadsrättsföreningens byggnad för spekulanter och överlämna en kopia av deklARATIONEN till den slutgiltige köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energipre-

standa vid annonsering. Om det inte finns någon energideklaration för bostadsrättsföreningens byggnad är varken säljaren eller köparen skyldig att se till att en sådan upprättas, utan det ansvaret ligger på bostadsrättsföreningen.

## Budgivning

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Det är därför säljaren som, i samråd med mäklaren, bestämmer formerna för budgivningen. Mäklarna på Länsförsäkringar Fastighetsförmedling verkar för att budgivningen ska vara öppen och tydlig så att spekulanterna ska få insyn i budgivningsprocessen.

Mäklaren är skyldig att framföra alla bud och andra meddelanden som en spekulant vill ha framförda till säljaren. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren också upprätta en förteckning över de bud som lämnas med angivande av budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits, tidpunkt för när budet lämnades samt eventuella villkor för budet. Anbudsfor-teckningen lämnas ut till säljaren och köparen när mäklarens uppdrag är slutfört, vilket normalt är på tillträdesdagen. Annan budgivare än köparen har inte rätt att få ta del av anbudsfor-teckningen, utan har endast rätt att få information om att bostaden har sålts till någon annan. Mäklaren är inte heller skyldig att i övrigt tala om för spekulanterna vilka bud som har lagts eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter. De bud som redovisas på [www.lansfast.se](http://www.lansfast.se) är därför inte nödvändigtvis samtliga lagda bud, utan enbart de bud som säljaren har godkänt för redovisning.

## Reklamation av mäklartjänsten

Om köpare eller säljare anser att mäklaren har Om köpare eller säljare anser att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamation ske inom skälig tid efter att kunden insett eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Reklamation/underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, direkt till mäklaren eller till den adress som anges i objektsbeskrivningen. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år.

Om ett skadeståndskrav framställs till mäklaren så provas detta i första hand av mäklarens försäkringsbolag inom ramen för mäklarens ansvarsförsäkring. Om kravställaren inte är nöjd med försäkringsbolagets beslut kan denne begära att Fastighetsmarknadsnadsnämnden (FRN) prövar tvisten.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI kan dock inte pröva frågor om skadestånd.

## Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy,

<http://www.lansfast.se/integritetspolicy/>.

# Experter på fastighetsmarknaden

Vi är stolta över att tillhöra en kundägd organisation och är glada över att ha den högsta kundnöjdheten i fastighetsmäklarbranschen (SKI 2016, 2017, 2018 och 2019). Kanske är det vår omsorg om kunderna genom livets viktigaste affär och vår lokala närvaro och expertis som gör att vi också är Sveriges mest snabbväxande mäklarkedja. Med kunskap och goda relationer ska vi vara bäst på det vi gör; att skapa trygga bostadsaffärer. Med kunniga fastighetsmäklare som har bäst lokal expertis kan vi på bästa sätt stötta kunderna genom livets viktigaste affär.

**Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Värmdö**  
Odelbergs Väg 3, 134 40 Gustavsberg | 08-403 05 340  
varmdo@lansfast.se [www.lansfast.se/varmdo](http://www.lansfast.se/varmdo)