HUDDINGE

KÄSTADALSVÄGEN 44B

SkandiaMäklarna

REAL ESTATE





KÄSTADALSVÄGEN 44B

Välkommen till ett fantastiskt och välplanerat parhus där stil, komfort och funktion samspelar på bästa sätt. Här erbjuds ett hem med genomgående hög standard, generösa ytor och en stor terrass i soligt söderläge - en perfekt plats för både avkoppling och umgänge med familj och vänner.
Entréplanet präglas av en modern och social planlösning. Det påkostade köket från Vedum är smakfullt utformat med en exklusiv bänkskiva i Carraramarmor och har gott om både arbetsyta och förvaring. Köket ligger i öppen anslutning till vardagsrummet, vilket skapar en luftig och inbjudande atmosfär. De stora fönsterpartierna ger ett fantastiskt ljusinsläpp och förstärker känslan av rymd.
Från vardagsrummet nås den generösa terrassen som blir en naturlig förlängning av bostaden under årets varmare månader. Här finns gott om plats för loungemöbler, matgrupp och sociala tillställningar. Som en extra guldkant erbjuds dessutom en härlig spaavdelning som skapar en exklusiv och avkopplande miljö i det egna hemmet.
På övre plan finns fyra generösa sovrum som ger utmärkta möjligheter för den större familjen, barnrum, hemmakontor eller gästrum. Här finns även ett stilrent, helkaklat badrum som bidrar till en bekväm och funktionell vardag.
Detta är ett hem där varje detalj är väl genomtänkt och där moderna materialval möter smart planerade ytor. Ett boende för dig som söker något utöver det vanliga – med plats för både familjeliv, sociala stunder och avkoppling.

SNABBFAKTA

Utgångspris:	Bud
Antal rum	5 rok
Boarea (BOA)	136 kvm
Avgift	7 021 kr/mån



RASMUS DAHLBERG KARLSSON
076-045 41 95
rasmus.dahlbergkarlsson@skandiamaklarna.se





OM BOSTADEN

ADRESS
Kästadalsvägen 44B, 14159 Huddinge

OMRÅDE
Huddinge - Kästa

OBJEKTSTYP
Parhus

UPPLÅTELSEFORM
Bostadsrätt

ANTAL RUM
5 rum och kök, varav 4 sovrum

BOAREA (BOA)
136 kvm

LÄGENHETSNUMMER
3 (Föreningen)

KOMMUN
Huddinge

TILLTRÄDE
Enligt överenskommelse

EKONOMI

MÅNADSAVGIFT
7 021 kr/mån

BESKRIVNING AV KOSTNADER I AVGIFTEN
I avgiften ingår: Vatten, sophämtning, TV och fiber bredband från Telia

ANDELSTAL
Andel årsavgift 20,355%.

INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING
1 800 086 kr

KOMMENTAR INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING
Har räknats ut genom följande uträkning: Samtliga skulder till kreditinstitut (kortfristiga och långfristiga) - kassa & bank x bostadsrättsandel.

Uppgifterna kan avvika mot vad som står angivet i årsredovisningen då dessa belopp kan ha förändrats sedan årsredovisningen gjordes. För den köpare där detta är av stor betydelse så uppmanas man att kontrollera detta ytterligare med föreningen att uppgifterna fortfarande stämmer.

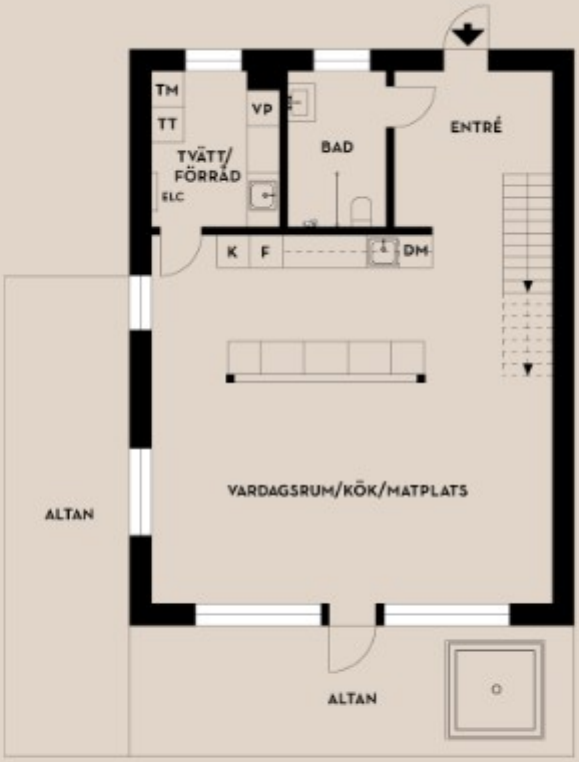
PANTSATT
är inte pantsatt

ÖVERLÅTELSEAVGIFT
1480 kr

ÖVERLÅTELSE BETALAS AV
Köparen

PANTSÄTTNINGSAVGIFT
592 kr

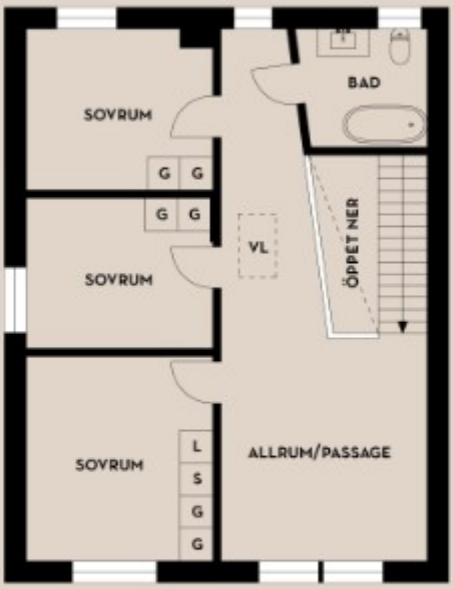
DRIFTSKOSTNADER
Hushållsel 1 800 kr/mån
Hemförsäkring 400 kr/mån



KÄSTADALSVÄGEN 44B
5 ROK
136 KVM

VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA. SKALA OCH MÅTT KAN AVVIKA FRÅN VERKLIGHETEN.

SkandiaMäklarna
REAL ESTATE



KÄSTADALSVÄGEN 44B
5 ROK
136 KVM

VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA. SKALA OCH MÅTT KAN AVVIKA FRÅN VERKLIGHETEN.

SkandiaMäklarna
REAL ESTATE






















MORE LIFE













BYGGNADEN

ANTAL LÄGENHETER
6

VÄRME- OCH VENTILATIONSANLÄGGNING
Frånluftsvärmepump från Nibe med vattenburen golvvärme på båda planen.

ENERGISTATUS
Energideklaration är utförd

TV/INTERNET
Telia Tripple Play ingår i avgiften

ÖVRIGA UTRYMMEN I FÖRENINGEN
Antal lägenheter: 6

FÖRENINGEN

NAMN
Brf Spannbacken

ORG. NR.
769630-0024

TAXERINGSTYP
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening

MARKÄGARE
Föreningen äger marken

JURIDISK PERSON
Accepteras ej

PARKERINGSBESKRIVNING
Det ingår 2 parkeringsplatser + en elladdstolpe.

SKANDIAMÄKLARNA SERVICE

När du köper eller säljer din bostad via oss, får du branschens bästa erbjudanden på tilläggstjänster, som en del i vår mäklartjänst.

Vi har följande erbjudanden:

- **Elavtal**
- **Bolån**
- **Hemförsäkring**
- **Besikting & Försäkring**
- **Hemlarm**
- **Digital marknadsplats**



Scanna för att läsa om våra kunderbjudanden

FASTIGHETMÄKLARENS UPPDRAG

Fastighetsmäklaren är en opartisk mellanman, vilket innebär att tillgodose både köparens och säljarens intressen. Detta gäller allt inom bostadsförmedlingen, utom priset för bostaden där uppdragsgivarens intressen prioriteras. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Innan fastighetsförmedling startas skall ett uppdragsavtal undertecknas av ansvarig fastighetsmäklare och av uppdragsgivaren. För att en fastighetsmäklare ska få utöva fastighetsförmedling ska denne vara registrerad fastighetsmäklare hos Fastighetsmäklarinspektionen *(FMI)* och inneha en giltig ansvarsförsäkring. Samtliga fastighetsmäklare inom SkandiaMäklarna är medlemmar i Mäklarsamfundets branschorganisation och vi följer Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnds *(FRN)* rekommendationer.

LAGAR OCH FÖRORDNINGAR

Fastighetsmäklarens och branschens arbete styrs av flera olika lagar. Fastighetsmäklarens roll regleras av: fastighetsmäklarlagen *(2021:516)* och lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism *(2017:630)*. Av dessa framgår även hur vi ska arbeta med registrering och tillsyn av mäklare och företag.

FASTIGHETSMÄKLARINSPEKTIONEN

Fastighetsmäklarinspektionen *(FMI)* är en statlig myndighet som sköter registrering, tillsyn och disciplinära åtgärder för fastighetsmäklare. Alla fastighetsmäklare i Sverige måste vara registrerade hos *FMI* för att få utöva fastighetsförmedling. För att bli registrerad hos *FMI* krävs det att fastighetsmäklaren har genomgått godkänd utbildning. *FMI* granskar också om personer är lämpliga att arbeta som fastighetsmäklare. Fastighetsmäklare som inte har godkänd ansvarsförsäkring blir avregistrerade. *FMI* har en disciplinnämnd som beslutar om disciplinära påföljder för fastighetsmäklare eller fastighetsmäklarföretag som anses ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Disciplinnämndens ledamöter utses av regeringen och har juridisk kompetens inom fastighetsområdet.

GOD FASTIGHETSMÄKLARSED

En fastighetsmäklare ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och tillämpa god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklaren ska ta tillvara både säljarens och köparens intressen. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer, ska fastighetsmäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

UPPDRAGSAVTAL

Uppdragsavtalet *(förmedlingsuppdraget)* är ett avtal mellan fastighetsmäklaren och säljaren. Avtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av parterna. Fastighetsmäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har avtalats skriftligen i uppdragsavtalet eller på annat sätt avtalats skriftligen. Detta gäller dock inte överenskommelser om ändring av bostadens pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen. Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till *högst tre månader* åt gången. En överenskommelse om förlängning av ensamrätten får träffas tidigast en månad innan ensamrätten ska upphöra att gälla. Om fastighetsmäklaren har frånträtt uppdragsavtalet muntligen, ska fastighetsmäklaren snarast också skriftligen underrätta uppdragsgivaren om frånträdandet. Om uppdragsgivaren har frånträtt avtalet, ska fastighetsmäklaren snarast skriftligen bekräfta frånträdandet.

ELEKTRONISK UNDERSKRIFT

Uppdragsavtalet och depositionsavtalet får undertecknas med en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i: *artikel 3 i Europaparlamentets och rådets förordning: EU nr 910/2014 den 23 juli 2014* om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv *1999/93/EG, i den ursprungliga lydelsen.*

OBJEKTSBESKRIVNING FASTIGHET

Fastighetsmäklaren ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten *så kallad objektsbeskrivning.* Den ska innehålla uppgifter om: fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal, driftskostnader, vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten, gemensamhetsanläggningar, byggnadens ålder, storlek samt byggnadssätt.

OBJEKTSBESKRIVNING BOSTADSRÄTT

Om förmedlingen avser en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen i stället innehålla bostadsrättsföreningens namn, uppgifter om pantsättning av bostadsrätten, andelstal, lägenhetens nummer och storlek, mark och utrymmen utanför lägenheten som omfattas av upplåtelsen med bostadsrätt, lägenhetens årsavgift, beslutade ändringar av årsavgiften, bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning och driftskostnader. Fastighetsmäklaren ska även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen för föreningen samt föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska fastighetsmäklaren i stället tillhandahålla föreningens ekonomiska plan enligt lag *(2022:1030).*

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Kontakta ansvarig fastighetsmäklare om ni önskar få en boendekostnadskalkyl för denna bostad.

JOURNAL OCH BUDGIVNINGSLISTA

Fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget, *så kallad journal.* Fastighetsmäklaren ska också upprätta en förteckning över de bud som lämnas på bostaden med angivande av: budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits, tidpunkt för när budet lämnades samt villkor för budet, *så kallad budgivningslista*. Fastighetsmäklaren ska överlämna journalen och budgivningslistan till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt bostaden få journalen och budgivningslistan när uppdraget slutförts.

BOAREA

Som ett led i köparens undersökningsplikt uppmanar SkandiaMäklarna köparen att kontrollera boarean före köpet om detta är av väsentlig betydelse för köparen. Den angivna boarean kontrolleras av ansvarig fastighetsmäklare med föreningen inför försäljningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den faktiska boarean beroende på att standarden för hur en bostad mäts upp har varierat över tid.

PLANLÖSNING

Observera att planlösningen i denna objektsbeskrivning inte är skalenlig och att avvikelser kan förekomma. Planlösningen i detta dokument ska endast ses som en skiss över bostadens disponering.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av en bostad görs i regel genom att en bostadsvisning genomförs. En köpare ska vid sin undersökning av bostaden, upptäcka de fel som en normalt bevandrad lekman skulle ha upptäckt vid en undersökning. Köparen får inte åberopa sådana fel i efterhand som borde ha uppmärksammats vid undersökningen. Om köparen upptäcker något fel vid sin undersökning och inte själv kan dra en slutsats, är köparen skyldig att undersöka felet vidare med en sakkunnig. Säljaren ska upplysa köparen om alla väsentliga

ekonomi och kända beslutade renoveringar för att ha uppfyllt sin upplysningsskyldighet. Det som säljaren upplyst om kan i normalfallet inte i ett senare skede åberopas av köparen som ett fel. Om säljaren lämnar utfästelser till köparen kring ett visst förhållande, kan det innebära att köparens skyldighet att undersöka just det förhållandet minskas som följd. Om bostaden överlåts i befintligt skick, innebär det en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Säljaren ansvarar däremot alltid gentemot köparen för dolda fel. Till kategorin dolda fel räknas sådana fel som en normalt bevandrad lekman inte skulle ha kunnat upptäcka vid en undersökning av en bostad.

FASTIGHETSMÄKLARENS RÅDGIVNINGS- OCH UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Fastighetsmäklaren ska, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om bostaden och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Fastighetsmäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen. Fastighetsmäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om bostaden/fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Fastighetsmäklaren ska skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som köparen har för att undersöka fastigheten och ska verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning. Om fastighetsmäklaren har iakttagit, känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om bostadens/fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska fastighetsmäklaren särskilt upplysa om detta.

FASTIGHETSMÄKLARENS PROVISION

Fastighetsmäklaren har rätt till provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren. Har fastighetsmäklaren fått uppdraget med ensamrätt har denne rätt till provision för försäljningar genomförda under ensamrättsperioden. Ingås avtal om överlåtelse utan ansvarig fastighetsmäklares förmedling inom den avtalade ensamrättsperioden, har den fastighetsmäklaren ändå rätt till provision. Ska fastighetsmäklaren ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för utlägg, endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta. Fastighetsmäklarens ersättning kan sättas ned om fastighetsmäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina skyldigheter mot köparen eller säljaren. Detta gäller dock inte om åsidosättandet är av ringa betydelse.

BUDGIVNING

Enligt svensk lag är bud i budgivning inte juridiskt bindande förrän överlåtelseavtal eller köpekontrakt har skrivits under av både köpare och säljare. Utöver det finns det inga lagstadgade regler för hur en budgivning ska gå till. Det är alltid är säljaren som bestämmer vem som får köpa bostaden, när och till vilket pris. Det är vanligast att den som har lagt det högsta budet också får köpa bostaden, men säljaren kan välja att acceptera ett lägre bud eller att inte sälja köpa bostaden alls, även efter en avslutad budgivning.

HANDPENNING

Om fastighetsmäklaren har tagit emot en handpenning, ska han eller hon snarast överlämna den till säljaren. Detta gäller dock inte om något annat har avtalats i ett depositionsavtal. Pengar och andra tillgångar som fastighetsmäklaren får hand om för någon annans räkning, ska hållas väl åtskilda från egna tillgångar. Ett depositionsavtal om handpenningen ska upprättas skriftligen och skrivas under av båda parterna och av fastighetsmäklaren.

SKADESTÅND

Om fastighetsmäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen *(2021:516)*, ska fastighetsmäklaren ersätta den skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort. Om fastighetsmäklaren har betalat skadestånd till köparen på grund av skada som köparen tillfogats genom att bostaden/fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med, kan mäklaren kräva tillbaka skadeståndet från säljaren i den utsträckning också säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam. En köpare eller säljare som vill kräva skadestånd ska underrätta fastighetsmäklaren om detta *inom skälig tid* efter det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Om köparen eller säljaren inte underrättar fastighetsmäklaren inom skälig tid, faller rätten till skadestånd bort. Detta gäller inte om fastighetsmäklaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

ÅTGÄRDER MOT PENNINGTVÄTT OCH FINANSIERING AV TERRORISM

Bestämmelser om vad fastighetsmäklarens och fastighetsmäklarföretagets rutiner och riktlinjer ska omfatta finns i *2 kap. 8 § lagen (2017:630)* om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och *KAMFS 2021:3 4.* Rutinerna ska utgå från fastighetsmäklarens och fastighetsmäklarföretagets allmänna riskbedömning av verksamheten. Fastighetsmäklaren och fastighetsmäklarföretaget ska därutöver ha följande rutiner: *åtgärder för kundkännedom och rutiner för bevarande av handlingar och uppgifter.*

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt SkandiaMäklarnas integritetspolicy. L*äs mer på: https://www.skandiamaklarna.se/integritetspolicy/.*

SAMTYCKE MARKNADSFÖRING

Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker säljare och köpare till att SkandiaMäklarna får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare godkänner publicering av slutpriset på Hemnet, Boneo och på *skandiamaklarna.se.*

TILLÄGGSTJÄNSTER

Här redovisas tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem. Ersättningarna utgår till mäklarföretaget och inte till den enskilda mäklaren.
Boneo AB: Vid annonsering på boneo.se med annonspaketet BAS betald av säljare, erhåller Mäklarföretaget en ersättning om 400 kr. Väljer säljaren att uppgradera annonspaketet erhåller mäklarföretaget en ersättning på 50% av annonskostnaden. Hemnet AB: Mäklarföretaget kan erhålla en administrationsersättning om 600 kr och en provisionsersättning. Rebel Elhandel AB: Rebel erbjuder kund hjälp med administration så el fungerar från tillträdesdatum. Mäklarföretaget erhåller en ersättning om 70 kr för hantering av tjänsten vid tecknande av nytt elavtal. Söderberg & Partners Bolån AB: Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning om 280 kr per utbetalt bolån.
Söderberg & Partners Insurance Consulting AB: Mäklarföretaget erhåller ett marknadsföringsbidrag om 112 kr vid tecknande av hemförsäkring. Sector Alarm: Mäklarföretaget erhåller en ersättning om 350-1 400 kr per förmedlad person som är intresserad av tjänsten. Realforce AB: Annonsering med annonspaketet från Realforce ger Mäklarföretaget en ersättning upp till 1 000 kr beroende på annonspaketets omfattning.

SkandiaMäklarna

REAL ESTATE