VÄSTERTORP

TERRÄNGVÄGEN 57A





VÄSTERTORP

Välplanerad funkisfyra med gavelläge, tre rymliga sovrum och solig balkong i sydväst!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Högt och ljust gavelläge
Tre rymliga sovrum
Balkong i soligt sydvästläge
Välplanerad och social planlösning

VÄLKOMMEN TILL TERRÄNGVÄGEN 57A

Välkomna till Terrängvägen 57 och denna välplanerade fyrarummare i klassisk funkisstil, belägen högt upp i huset med härligt gavelläge. Här erbjuds en charmig och funktionell bostad med en genomtänkt planlösning där de sociala ytorna och sovrummen får naturligt avskilda delar.
Lägenheten disponeras med tre rymliga sovrum, vilket ger gott om plats för såväl barnfamiljen som för den som önskar hemmakontor eller gästrum. Sovrummen ligger samlade i den mer privata delen av bostaden och kompletteras av flera garderober och goda förvaringsmöjligheter. Den centralt placerade hallen binder på ett naturligt sätt samman bostadens olika rum och bidrar till en lättmöblerad och praktisk planlösning.
Det ljusa och generösa vardagsrummet erbjuder gott om plats för både soffgrupp och ytterligare möblemang. Gavelläget och fönster i flera väderstreck ger bostaden ett fint ljusinsläpp, och från vardagsrummet nås den trivsamma balkongen i sydvästläge – en härlig förlängning av bostaden under årets varmare månader.
Köket är rymligt och funktionellt planerat med bra arbetsytor och förvaring samt plats för matgrupp intill fönstret. Köksluckorna är nylackerade.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Christian Grsic

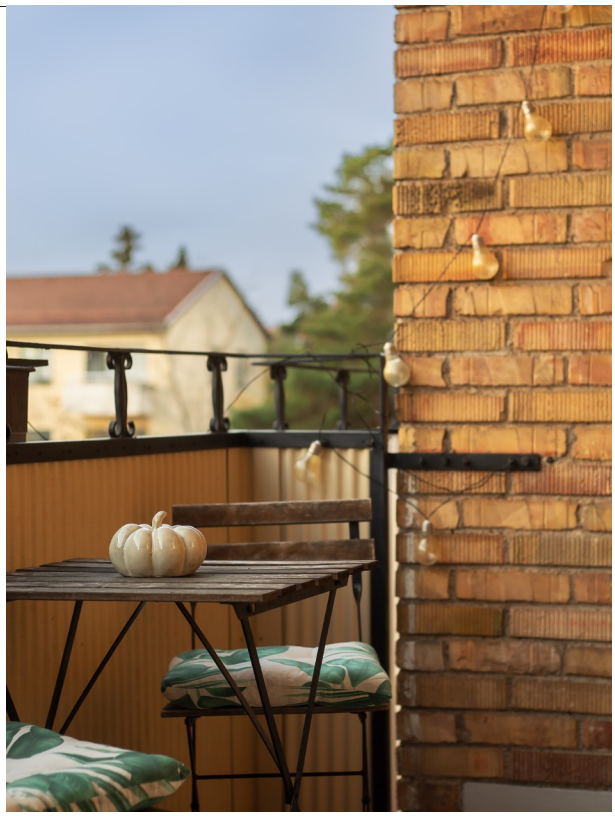
073-231 91 19
christian.grsic@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

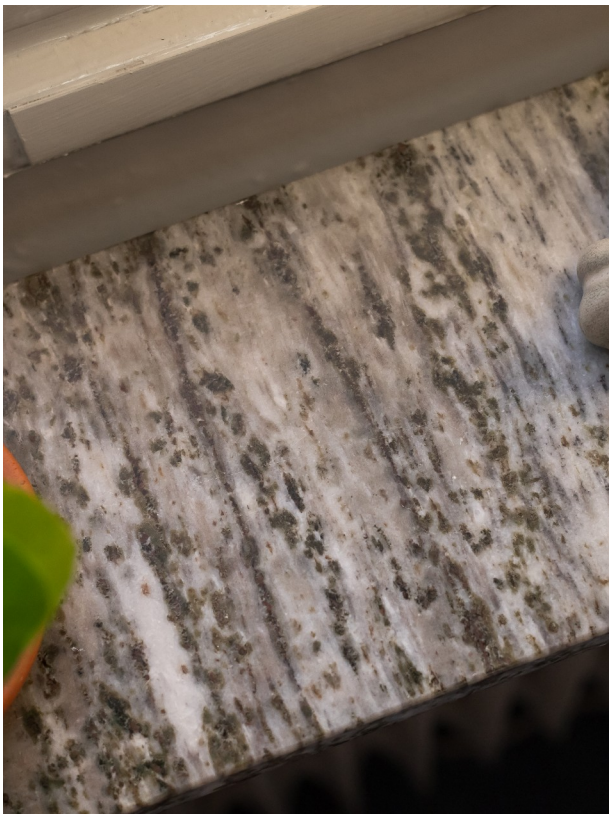
ADRESS:	Terrängvägen 57A, 129 48 HÄGERSTEN
STORLEK:	82 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	5 182 kr/mån Det ingår vatten, värme, fiber 1000/1000 via Bahnhof samt TV-grundutbud via Tele2s koaxialnät. Tillkommer 109 kr/mån för bredband
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 708 kr/år (el: 1 200 kr/år, försäkring: 1 200 kr/år, övrigt: 1 308 kr/år) Driftkostnaderna är individuella och kan variera efter val av avtal samt egen förbrukning. Övrigt står för obligatorisk kostnad för bredband om 109 kr/mån.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	34
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,13709 %, andel av årsavgift 2,13734 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	73 604 kr 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, kontrollerat 2026-09-29. 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:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Skidtränaren 1
NUVARANDE ÄGARE:	Lena Wandt Söderman

TERRÄNGVÄGEN 57A













TERRÄNGVÄGEN 57A





RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och centralt placerad hall som binder samman bostadens samtliga delar. Här finns plats för avhängning samt goda förvaringsmöjligheter.

VARDAGSRUM
Ljust och rymligt vardagsrum med generösa ytor för soffgrupp och övrigt möblemang. Härifrån nås bostadens balkong i härligt sydvästläge.

KÖK
Praktiskt och välplanerat kök med goda arbets- och förvaringsytor. Intill fönstret finns en naturlig plats för matbord och stolar.

SOVRUM 1
Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng, sängbord och kompletterande möbler.

SOVRUM 2
Bra sovrum med generösa ytor och förvaring. Passar utmärkt som barnrum, gästrum eller arbetsrum.

SOVRUM 3
Ytterligare ett väl tilltaget sovrum med fint ljusinsläpp och goda möbleringsmöjligheter.

BADRUM & WC
Praktiskt badrum kompletterat med separat WC – en uppskattad lösning för såväl familjen som när gäster är på besök.

BALKONG
Trivsam balkong i eftertraktat sydvästläge med plats för utemöbler – perfekt för soliga eftermiddagar och kvällar.

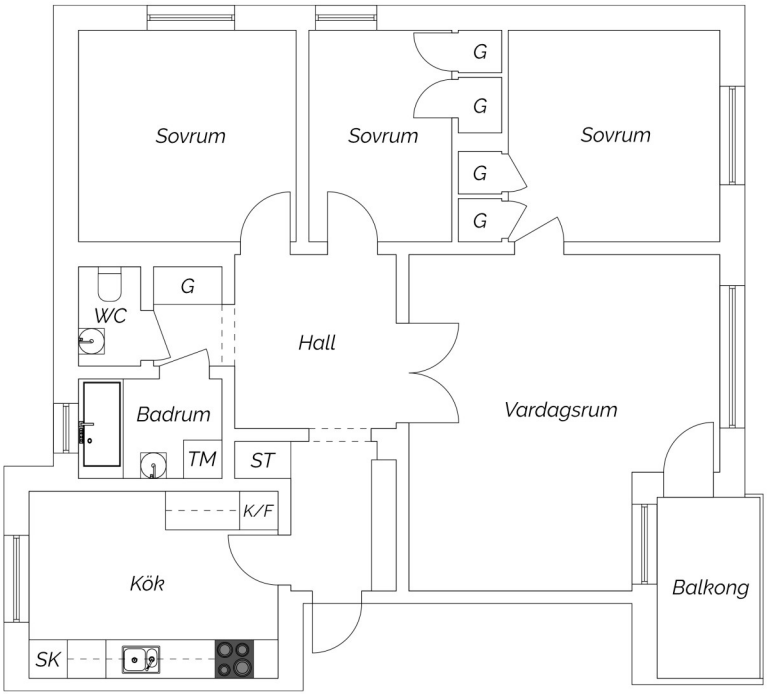
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Skidtränaren 1
BYGGÅR:	1950
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, tomträtt. Omförhandling 2029-07
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	73
VARAV HYRESRÄTTER:	10
ANTAL LOKALER:	12
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-02-02
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	190 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus på adresserna på Terrängsvägen 47-69. Brf Skidtränaren 1 består av 73 lägenheter varav 63 upplåts som bostadsrätt och 10 st med hyresrätt samt 12 lokaler som upplåts som hyresrätt. Total bostadsyta är 4 366 kvm och lokalyta är 281 kvm. Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-02. Föreningen förvärvade fastigheten 2013-05-03 Föreningen är ett s.k. äkta privatbostadsföretag. Lägenhetsförråd: Till lägenheten hör ett lite större källarförråd samt ett matkällarförråd. En tvättstuga finns i markplan på Terrängvägen 47-49 med 3 maskiner, torktumlare, torkrum, torkskåp. Ytterligare en tvättstuga finns i markplan på Terrängvägen 63 med 2 maskiner, torktumlare, torkskåp och torkrum med värmefläkt. I den här tvättstugan finns också en gammal men fungerande stenmangel. Pingisrum finns i port 63. Basutbud via Tele2 för TV ingår i månadsavgiften. Föreningen har tecknat ett gemensamt upphandlat avtal gällande bredband via Bahnhof (1000/1000 Mbit/s) som tillkommer som ett obligatoriskt tillägg på månadsavgiften om 109 kr/mån. I avgiften ingår kollektivt bostadsrättstillägg. Inga avgiftsändringar är planerade i dagsläget (information från styrelsen 2026-03-02).
RENOVERINGAR:	Planerat underhåll: I dagsläget finns inga beslut om några större renoveringsprojekt. Vi kommer dock att behöva anpassa vår källsortering inför de nya regler som träder i kraft vid årsskiftet, men det bedöms vara ett mindre projekt. (2026-10-01) Löpande renoveringar av tak och betongpelare samt dränering av två huskroppar som startar i april/maj (information från

styrelsen 2026-03-02).
Genomfört underhåll:
2025 Lokal omgjord till lägenhet som sålts
2023 Byte av samtliga portar och utvändiga dörrar till nya ekportar/dörrar med högsta energiklassning. Två nya uppställningsplatser för kärlhus för sop- matavfallshantering samt glas och tidningar. Ytskiktsrenovering av föreningens tvättstugor och installation av nya energisnåla maskiner.
2022 Ny utebelysning installerad på gavlar mot skogsväg. Iordningsställande av gemensamt rum för pingisbord. OVK Ventilationskontroll genomförd och rensning av ventilationskanaler. Takavluftning i samband med spolning av stammar.
2020 Byte av elkabel i samtliga källargångar. Sensorbelysning i allmänna utrymmen och förråd.
2019 Fönsterrenovering.
2018 Byte av takluckor. Radonmätning. Trädgårdsmöbler.
2016 Stamspolning. Takavluftning.
2012 Gårdsrenovering.
2008 Lägenhetsombyggnad.
2002 Stambyte.

PARKERING: Föreningen förfogar över 18 parkeringsplatser. Dessa kostar i dagsläget 500 kr/mån, för tillfället är det kö till dessa. I dagsläget (2026-03-02) står ca 15 st i kön. Boendeparkering finns på gatan vilket kostar ca 300 kr/mån.

PLANRITNING



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

UNDERHAND



Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

erikolsson.se/underhand





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 boendekostnadskalkyl 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 mäklaren 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 MED MERA

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. 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 LÄGENHETEN 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 överlåts 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 överlåtelseavtal 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.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

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. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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.

Störtloppsvägen 18 12947 Hägersten mail@erikolsson.se