FRUÄNGEN

GAMLA SÖDERTÄLJEVÄGEN 8





FRUÄNGEN

Kvadratsmart tvåa, högt upp i huset med balkong i väst

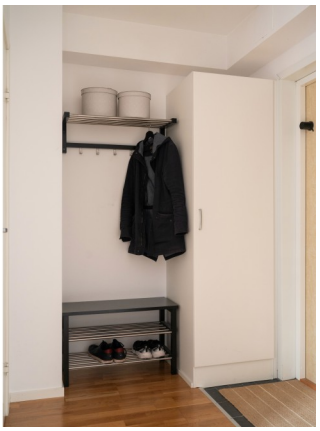
Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Högt upp i huset - Välplanerad planlösning
Ljust och trivsamt boende - Balkong i västerläge
Utrustad med tvättpelare och diskmaskin
Fastighet uppförd 2011 - Förening som äger marken

VÄLKOMMEN TILL GAMLA SÖDERTÄLJEVÄGEN 8

Välkommen till Gamla Södertäljevägen 8 och denna välplanerade lägenhet belägen högt upp i huset. Här bor du med ett fint ljusinsläpp, en genomtänkt planlösning och en härlig balkong i uppskattat västerläge, en given plats för eftermiddagens och kvällens soltimmar. Bostaden välkomnar med en praktisk hall med plats för avhängning samt förvaring i garderob. Vidare in väntar ett ljust och välplanerar rum där kök och vardagsrum samspelar på ett naturligt sätt. Köket erbjuder goda arbetsytor och bra förvaringsmöjligheter och har en öppen kontakt med vardagsrummet. Vardagsrummet är lätt att möblera och ger gott om utrymme för både soffgrupp och matbord. Här finns även en praktisk klädkammare. Det rofyllda sovrummet är i bra storlek och rymmer en bredare säng. Från sovrummet kliver du ut på den härliga balkongen, där det höga läget tillsammans med västerläget skapar en trivsam plats att njuta av solen och utsikten. Badrummet är funktionellt disponerat och utrustat med dusch samt tvättpelare, vilket gör vardagen både smidig och bekväm.
I Brf Sandfickan bor du i en förening som äger marken och erbjuder flera uppskattade faciliteter för de boende.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Kelly Ståhl

070-143 17 22
kelly.stahl@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Gamla Södertäljevägen 8, 129 55 Hägersten
STORLEK:	40 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
ACCEPTERAT PRIS:	2 525 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 091 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bredband (100/100) och TV. El faktureras av föreningen och läggs på avgiften. El debiteras kvartalsvis och individuell mätning sker i varje lägenhet.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 000 kr/år (el: 6 000 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) Driftkostnaderna är individuella och kan komma att variera efter val av avtal samt egen förbrukning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	47
LÄGENHETSNR SKV:	1302
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,27258 %, andel av årsavgift 1,25292 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	232 029 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. 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:	4 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Sandfickan




















1984
1001
SLASH
STIGG






The Joys







RUMSBESKRIVNING

VARDAGSRUM
Det rymliga vardagsrummet präglas av en luftig känsla och erbjuder fina ytor för umgänge och avkoppling. Här finns gott om plats för soffa, tv-möbel samt matgrupp i anslutning till köket. Från vardagsrummet nås även den praktiska klädkammaren, som erbjuder generösa förvaringsmöjligheter för kläder, städartiklar och annat som hör vardagen till.

KÖK
Det välplanerade köket är både funktionellt och yteffektivt, med generösa arbetsytor och gott om förvaring. Köket är utrustat med ugn, diskho, diskmaskin samt kyl/frys.

SOVRUM
Rogivande sovrum som erbjuder en lugn miljö med plats för bredare säng och tillhörande sängbord. Här finns även plats för garderober eller byrå.

BALKONG
Den härliga balkongen i väst erbjuder gott om plats för utemöbler och skapar en fin förlängning av bostaden. Här kan du slå dig ner med en kopp kaffe och njuta av lugna stunder eller långa sommarkvällar i solen.

BADRUM
Helkaklat och rymligt badrum i neutrala färger med mörk klinker på golvet och vitkaklade väggar. Badrummet är utrustat med wc, dusch bakom glasvägg, tvättställ med kommod, spegelskåp, samt lyxen till tvättpelare.

HALL
Inbjudande hall som välkomnar dig in i bostaden och erbjuder plats för avhängning direkt vid entrén.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Sandfickan
BYGGÅR:	2011
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och värmepump-frånluft (el)
VENTILATION:	Frånluft med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	53
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-09-26
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	72 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Sandfickan. Föreningen är en äkta bostadsrättsföreningen. I föreningen finns 53 lägenheter, samtliga upplåtes med bostadsrätt. Föreningen köpte fastigheten 2010 (äger marken). Finns planerade avgiftsändringar? Inga planerade, men förmodligen blir det en höjning inför 2027. (Information från styrelsen 2026-10-13) Gemensamma utrymmen: Barnvagnsförråd finns i varje port Gemensam innergård med uteplats och grill Cykelförråd och sopsorteringsrum finns på innergården
RENOVERINGAR:	Genomfört underhåll: 2025 Rengöring ventilationstrummor 2025 Stamspolning 2024 Luftfilterbyte vid radiatorer 2024 Radonmätning 2024 Energideklaration 2024 OVK 2024 Byte av nödtelefoner hissar från 3G till 5G 2024 Injustering luftflöden ventilation 2023 Målning trapphus 2023 Service & underhåll värmeåtervinningsbatteri 2023 Byte smältbläck rökluckor 2023 OVK utförd 2023 Tätning ramp vid portdörr Ada Nilssons gata 3 2023 Reparation ventil till kommunalt vatten 2023 Byte bredbandsswitchar 2023 Målning balkontak 2022 Luftfilterbyte vid radiatorer 2021 Luftfilterbyte vid radiatorer 2020 Luftfilterbyte vid radiatorer 2019 Avloppsspolning 2019 Luftfilterbyte vid radiatorer

2019 Byte av expansionskärl för värme
2018 OVK
2018 Byte av fläktmotor i ventilationssystemet
2017 Luftfilterbyte vid radiatorer
2016 Luftfilterbyte vid radiatorer
2015 Fasadskador
2015 Filterbyte i ventilationsaggregat
2015 Luftfilterbyte vid radiatorer

Inför 2026 finns det inga större inplanerade mer än plank som skall målas. (Information från styrelsen 2026-10-13)

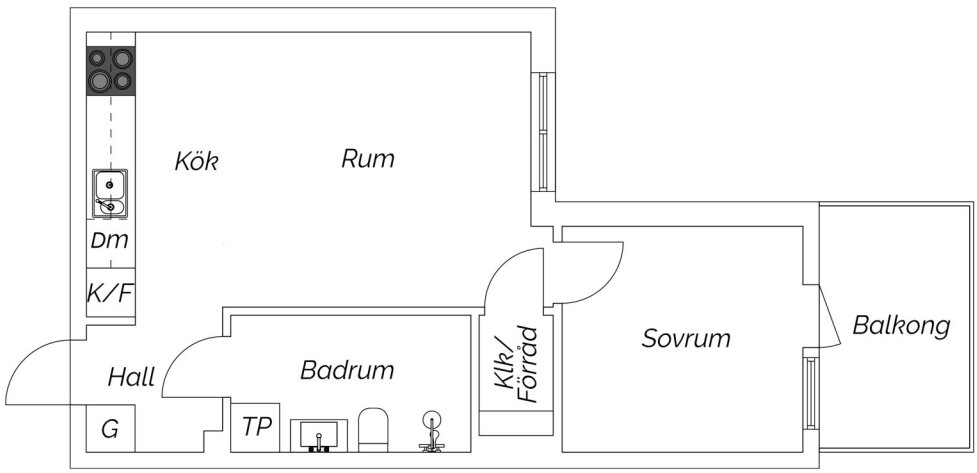
PARKERING:

Antalet parkeringsplatser inomhus är 115 i stora garaget och 38 i det lilla garaget. Hyran för en garageplats uppgår till ca 600 kr/månad.
Antaler parkeringsplatser utomhus är 119 st. Hyran för en parkeringsplats utomhus är ca 250 kr/månad.
Det är DKR AB som sköter köhanteringen och anvisning av parkeringsplatser både i garage och utomhus.
Du som medlem i brf. Sandfickan får bara ställa dig i kö till vår förenings parkeringsplatser och det är max 1 p-plats/lägenhet.
Vill du ställa dig i kö för att få en parkeringsplats gör du det via DKR (dkfast.realportal.nu).
Kötiden är mellan 1 – 3 år.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-tv och bredband via Telia.

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