BLOMBACKA

HEIMDALLSVÄGEN 25





BLOMBACKA

"Ljus och rymlig bostad i trivsamma Blombacka"

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Smart, tilltalande planlösning
Smidiga kommunikationer nära
Lugnt och lummigt område
Stabil förening

VÄLKOMMEN TILL HEIMDALLSVÄGEN 25

På Heimdallsvägen 25 i charmiga Blombacka erbjuds en välplanerad fyrarumslägenhet på 96 kvm. Området är lugnt och trivsamt med närhet till grönområden, skolor och förskolor, perfekt för båda små och stora familjer.
Lägenheten har många fördelar som skapar en hemtrevlig atmosfär, såsom en fransk balkong, stora fönster som släpper in rikligt med naturligt ljus och ett helkaklat badrum med badkar. Dessutom finns gott om förvaringsutrymmen, vilket bidrar till en praktisk och bekväm boendemiljö.
Det rymliga vardagsrummet ger plats för både en soffgrupp och ett matbord, vilket gör det idealiskt för umgånge med nära och kära. Förvaring är väl tillgodosedd med både ett källarförråd och en matkällare.
Riksbyggen Brf Södertäljehus nr 7 är en populär bostadsrättsförening där både TV och bredband ingår i avgiften. Föreningen erbjuder flera bekvämligheter, såsom bastu, gym och trevliga gemensamma utomhusytor.
Området är grönt och rofyllt med bra kommunikationer och närhet till service, skolor och förskolor. Torekällberget, med sin mysiga miljö, ligger bara några minuter bort. Här finns alla



Manhal *Anis*
Ansvarig mäklare

072-961 20 01

BOSTADEN

ADRESS:	Heimdallsvägen 25, 15160 SÖDERTÄLJE
STORLEK:	96 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 950 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 274 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 600 kr/år (el: 9 600 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	168
LÄGENHETSNR SKV:	1402
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,68 %, andel av årsavgift 0,68 %
BOSTADENS INDIREKTA	552 907 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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.
VÅNING:	4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Riksbyggen Brf Södertäljehus 7
NUVARANDE ÄGARE:	Firas Matte, Rimonda Zoori
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse




Husqvarna



















HEIMDALLSVÄGEN 25

RUMSBESKRIVNING

HALL:
Stor och välkomnande hall med gott om plats för både förvaringsmöbel och avlastnings- eller sittmöbel. Här finns även praktiska inbyggda garderober och ett slitstarkt laminatgolv.

KÖK:
Rymligt och ljust kök med köksinredning i ek som skapar en varm och inbjudande känsla. Generösa arbetsytor ger god plats för matlagning. Köket är utrustat med spis, ugn, kyl, frys och köksfläkt från Huskvarna. Intill köket finns en praktisk matplats med plats för 4?6 personer. Väggarna är ljusa och golvet har slitstarkt laminat.

VARDAGSRUM:
Rymligt och inbjudande vardagsrum med flexibla möbleringsmöjligheter. Här finns gott om plats för soffgrupp, mediamöbel och extra förvaring. Ljusa väggar och vackert parkettgolv skapar en trivsam atmosfär.

SOVRUM 1,2,3:
Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng, sängbord och avlastningsmöbel. Inbyggda garderober erbjuder praktisk förvaring.
Det andra sovrummet passar utmärkt som barnrum, gästrum eller kontor och har plats för säng och förvaring.
Det tredje rummet kan användas som arbetsrum, hobbyrum eller extra sovrum och erbjuder flexibla inredningsmöjligheter.

BADRUM:
Stilrent helkaklat badrum i ljusa toner, utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork, duschkabin samt tvättmaskin och torktumlare för extra bekvämlighet.

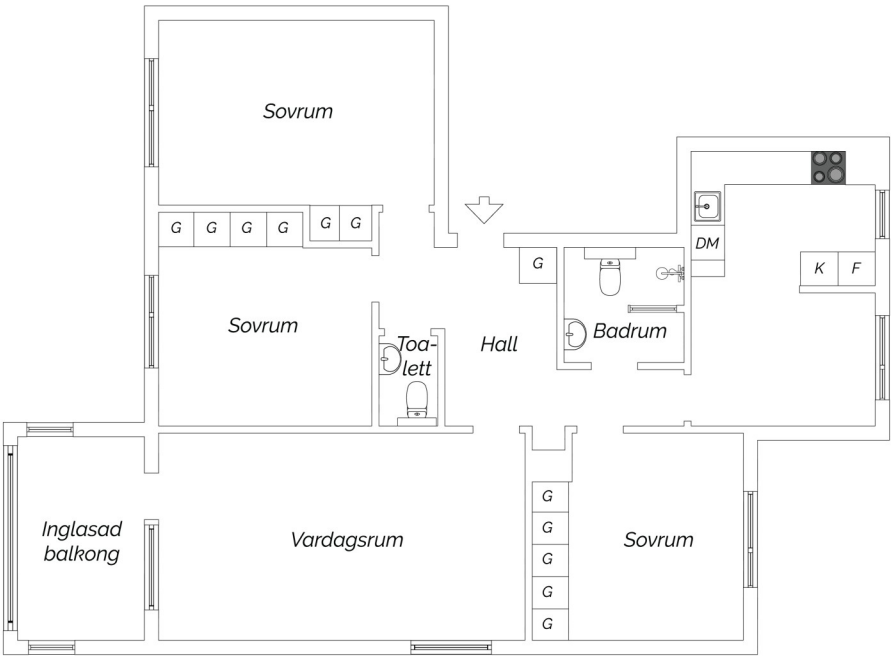
GÄSTTOALETT:
Praktisk och helkaklad gästtoalett med WC, handfat och spegel. Perfekt för besökare och extra bekvämlighet i vardagen.

ÖVRIGT:
Till bostaden hör ett källarförråd samt ett matkällarförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggen Brf Södertäljehus 7
BYGGÅR:	1966
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	193
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-03-22
ENERGIKLASS:	D
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Fastigheterna byggdes 1964?65 och utgörs av tre 6/7-våningshus med tillsammans 193 lägenheter på 1?4rum och kök. Till lägenheterna hör ett källarförråd och en matkällare. I varje hus finns två tvättstugor, cykelrum, barnvagnsrum samt ett miljörum (Där man sorterar papper och förpackningar, glas, batterier).Nyckel till tvättstugor följer lägenheten och nycklar till cykelrum och barnvagnsrum kvitteras ut på fastighetsexpedition på ordinarie öppettidmot en depositionsavgift på 50 kr. Extranyckel till lägenheten debiteras 200 kr/st. och tillhör därefter lägenheten. Genom en styrelse, som väljs på föreningsstämman, svarar vi tillsammans för skötsel och förvaltning av området. Riksbyggen Förvaltningsregion Stockholm biträder styrelsen i såväl ekonomisk som teknisk förvaltning enligt träffat avtal. I styrelsen sitter en ordinarie ledamot och en suppleant från Riksbyggen. Fastighetsskötsel och förvaltningen administreras av Riksbyggen. Städning av trapphus, bastu och fritidslokaler m.m. utföres av Atlas & Bore AB och för skötsel och renhållning av gård, gräsmattor, planteringar och rabatter anlitas Trädgårdsprakt AB. Föreningen har flera gemensamma utrymmen som medlemmarna får nyttja, som bastu, fritidslokal, träningslokal och pinigsrum. Fastighetsexpeditionen har telefon-och öppettid, vilket framgår av anslag i entréerna och av jour-och kontaktlistor.
RENOVERINGAR:	Tidigare genomförda renoveringar: 2020 - Fjärrvärmecentral 2019 - Parkeringar 2017 - Hissar 2010-11 - Ny takbeläggning 2006-08 - Stam- och elrenovering 2004 - Ventilationssystem 2003 - Entréer 2002 - Data och Kabel-TV-nät

PLANRITNING



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



erikolsson.se

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

ett fel uppstå på köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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.

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.

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 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

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.

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.

Erik Olsson

Jovisgatan 4 15172 Södertälje mail@erikolsson.se