VIKSÄNGSVÄGEN 1

VIKSÄNGEN



Erik Olsson


When life gives you
LEMONS
make a gin & tonic

VIKSÄNGEN

Renoverad och välplanerad 1,5:a i välskött HSB-förening!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Renoverad & kvadratsmart 1,5:a
Modernt & välutrustat kök
Flytande ekparkett
Helkaklat badrum

VÄLKOMMEN TILL VIKSÄNGSVÄGEN 1

På trivsamma Viksängsvägen 1 finns nu möjlighet att bli ägare av en renoverad och kvadratsmart lägenhet om 1,5 rum! Fördelat på 37,5 kvm erbjuds ett modernt och välutrustat kök, genomgående fint parkettgolv, ett helkaklat badrum, ett avdelat egen sovrum samt ett fantastiskt ljusinsläpp tack vare stora fönsterpartier. Lägenheten är också en del av en välskött och trivsam HSB-förening med stabil ekonomi, fina gemensamma utrymmen och goda parkeringsmöjligheter. Lätt att trivas!

Här bor du i ett mysigt område nära fina naturområden, kanalen och närservice. Inom gångavstånd nås både Södertälje Centrum med allt dess utbud samt Östertälje Station där du tar dig med pendeltåg in till Stockholm på 35 min. Därutöver finns närhet till matbutiker, restauranger och bussar.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Sollert

070-408 39 32
emma.sollert@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Viksängsvägen 1, 15270 Södertälje
STORLEK:	37,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1.5 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 664 kr/mån Inkl. värme, vatten, kabel-TV grundutbud via ComHem samt bostadsrättstillägg.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	11
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,3908 %, andel av årsavgift 2,3908 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	175 176 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 inte pantsatt
VÅNING:	2 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Ängsgården
TILLTRÄDE:	Möjlighet till snabbt tillträde






101
SMOOTHIES



Ordentligt sovrum
Härligt ljusinsläpp
Stabil HSB-förening
Goda parkeringsmöjligheter




LONDON
KIRURGI






Grödingevägen
40



Nära buss & pendeltåg
Närhet till centrum, närservice & restauranger, naturen och Södertälje Kanal









RUMSBESKRIVNING

HALL
Stor och välkomnande hall med vitmålade väggar och fint golv. Här finns plats för avhängning av ytterkläder och förvaring i en inbyggd garderob. Från hallen nås sovrummet, köket och badrummet.

KÖK
Stort, renoverat och modernt kök med goda förvaringsmöjligheter bakom vita skåpluckor, stora arbetsytor på ljusgrå bänkskiva i laminat samt vitt kakel ovanför. Invid ett stort fönster finns plats för ett matbord rymmande fyra personer. Vitmålade väggar och fint parkettgolv.
Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, spishäll, ugn, diskmaskin och köksfläkt.

VARDAGSRUM
Ljust vardagsrum som även det har vitmålade väggar och fint parkettgolv. Här ryms plats för en soffa, soffbord, TV med tillhörande bänk samt diverse annan möbel om önskas. Härligt ljusinsläpp via ett stort fönster.

SOVRUM
Vardagsrummet har delats av för att kunna få ett separat sovrum. Här ryms en stor säng, sängbord och förvaringsmöbler. Vitmålade väggar och parkettgolv. Väggen mellan vardagsrummet och sovrummet går att ta bort om önskas.

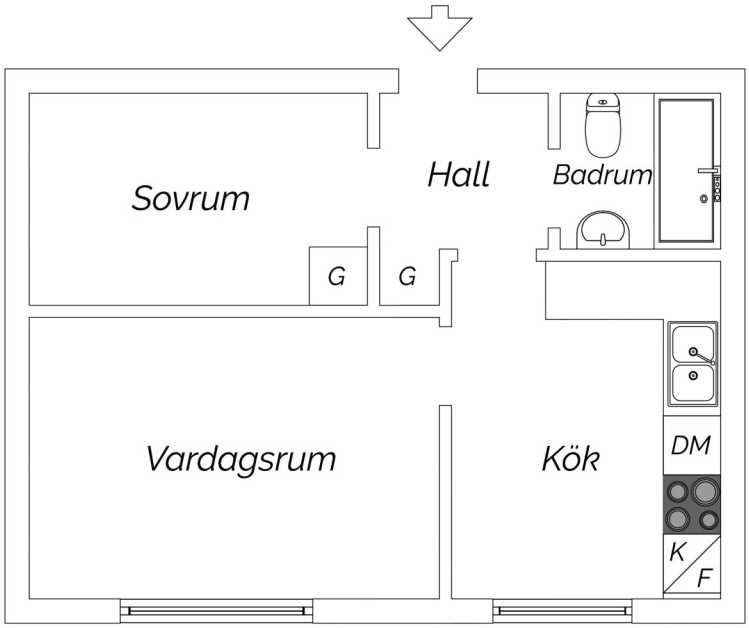
BADRUM
Helkaklat badrum med vitt kakel på väggar och klinkergolv. Badrummet är utrustat med WC, handfat, spegelskåp och badkar.

ÖVRIGT
Till lägenheten finns ett källarförråd som tillhör.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Ängsgården
BYGGÅR:	1956
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	32
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-12-19
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	108 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen äger fastigheten Svärdet 2, byggdes år 1956 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Det är 32 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i HSB Försäkring AB. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra. I källaren finns det ett cykelförråd samt en tvättstuga med två maskiner, mangel, en torktumlare samt ett torkskåp. Föreningen har även en välskött innergården med gott om grönytor samt gemensamma bord och bänkar. Viksängen är ett lugnt område där flerbostadshus blandas med villor och grönområden. Södertälje centrum nås med promenad på ca 10 minuter, alternativt kort bussfärd. Här bor du alltid nära till pendeltåget som avgår från såväl Södertälje centrum som Östertälje station. Södertäljes populära badhus Sydpoolen ligger ett stenkast bort och erbjuder äventyrsbad och gym. Södertälje centrum erbjuder ett stort utbud av affärer, restauranger och övrig service med trevligt gångstråk och 3 gallerior. Vattnet vandrar genom stadskärnan och stora och små båtar blandas när de passerar Södertälje mellan Mälaren och havet. Från Södertälje centrum avgår pendeltåg mot Stockholm C och Gnesta.
RENOVERINGAR:	Tidigare genomförda renoveringar: 2021 - Byte av röklucka genomfördes under mars 2020 - Renovering av tvättstugan 2018 - Ny energideklaration 2017 - Fasad- och balkongrenovering 2015 - Nya termostater i samtliga av husets element 2011 - Nya maskiner i föreningens tvättstuga 1999 - Stambyte 1992 - Fönsterrenovering och byte av taktegel Pågående renoveringar:

	Installation av elbilsladdare på 10 p-platser i carporten (kontrollerat 2024-07-05).
PARKERING:	I föreningen finns totalt 30 p-platser med följande kostnader: P-plats: 175 kr/mån P-plats med el-stolpe: 225 kr/mån Carport: 250 kr/mån Utöver dessa finns även avgiftsbelagda gästparkeringar. Det är i dagsläget ingen kö till parkeringarna, så en köpare kan få en plats direkt (kontrollerat 2021-03-30).
TV OCH BREDBAND:	Kabel-TV grundutbud från ComHem ingår i avgiften. Internet bekostas på egen hand, valfri leverantör. De flesta medlemmar har Com Hem eller Telenor (Bredbandsbolaget).



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



erikolsson.se

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 M.M.

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 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 BOSTADSRÄTTEN 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 bo-städer. 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) er-bjuder 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.

Järnagatan 7 15171 Södertälje peter.more@erikolsson.se