

BLÅBÄRSSLINGAN 46

ÄLTA - HEDVIGSLUND



Erik Olsson



ÄLTA - HEDVIGSLUND

Bostadsrättsradhus på bästa läge med solig altan!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Genomgående stilfulla materialval
Rymliga sovrum
Fint ljusinsläpp
Två uteplatser

VÄLKOMMEN TILL BLÅBÄRSSLINGAN 46

Nu finns chansen att förvärva ett av de eftertraktade bostadsrättsradhusen på Blåbärsslingan i populära Hedvigslund, Älta. Bostaden är smakfullt inredd med moderna materialval och har en genomtänkt planlösning med sociala ytor på entréväningen och tre sovrum på övre plan. I vardagsrummet sprider den stilrena braskaminen både värme och trivsel under de kallare dagarna. Här finns två helkaklade bad-/duschrum samt två uteplatser - en generös baksida med sol från lunch till kväll och en framsida som bjuder in till morgonkaffet. Intill uteplatsen på baksidan finns ett praktiskt kallförråd, till huset hör även en uppställningsplats för bil.

Läget är lugnt och barnvänligt med föreningens grönområde och lekpark centralt i området. Hedvigslund erbjuder natursköna promenad- och motionsspår, fina badsjöar samt närhet till förskolor, skolor och goda bussförbindelser mot bland annat Slussen och Gullmarsplan. Här bor du med närhet till Hellasgården och Nackareservatet, gångavstånd till Älta centrum med all närservice samt bara fem minuter till Tyresö centrum. Älta är ett mycket omtyckt område med god barnomsorg och trivsamt atmosfär.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Peter Ramani

073-155 01 88
peter.ramani@erikolsson.se

Erik Olsson



ADRESS:	Blåbärsslingan 46, 13835 Ålta
STORLEK:	97 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök, varav 3-4 sovrum
OBJEKTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 252 kr/mån I månadsavgiften ingår sophämtning, områdesskötsel och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg för bredband, tv och IP-telefoni om 220 kr/mån. Vatten, uppvärmning och hushållsel ingår ej i månadsavgiften. Avgiftsförändring: Det finns inga beslutade eller planerade avgiftsjusteringar. Däremot gör styrelsen en årlig översyn så en justering kan komma (kontrollerat med styrelsen 2025-08-26).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 23 140 kr/år I angiven driftkostnad för två personers hushåll ingår följande: Uppvärmning/hushållsel: 15 000 kr. Vatten/Avlopp: 5 500 kr. Bredband/TV/Telefoni: 2 640 kr. Driftkostnaden per månad för nuvarande ägare blir ca 1 928 kr. Utöver angiven driftkostnad tillkommer kostnad för hemförsäkring. Samtliga uppgifter är hämtade från säljaren och ej ytterligare kontrollerade. Kostnaderna kan antingen vara högre eller lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	10D
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,60752 %, andel av årsavgift 2,60752 %
BOSTADENS INDIREKTA	823 924 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-08-21. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
FÖRENING:	Brf Tallstigen 2
NUVARANDE ÄGARE:	Ann-Charlotte Petrelius, Kristian Petrelius
TILLTRÄDE:	Önskemål: November eller enligt överenskommelse.













ENTRÉPLAN**HALL**

Välkomnande hall med mörkgrått klinkergolv och väggar målade i en harmonisk grön nyans. Gott om förvaringsmöjligheter i garderob bakom spegelskjutdörrar.

KÖK

Ljust och rymligt kök från Myresjökök med släta skåpluckor i en greige ton, rostfria handtag och vitt kakel ovanför en mörk träbänkskiva. Köket är välutrustat med induktionshäll, ugn, fläkt, dubbeldiskho, diskmaskin samt kyl och frys i fullhöjd. Intill fönstret finns plats för matbord, och en utvändig markis ger skön skugga soliga dagar. Rummet har parkettgolv och ljust tapetserade väggar.

VARDAGSRUM

Luftigt vardagsrum med gott om plats för en större soffgrupp, soffbord och övrigt möblemang. Braskaminen sprider både värme och trivsel. Den gröna väggfärgen löper stilfullt vidare från hallen in i rummet tillsammans med parkettgolvet. Stort fönster och helglasad altandörr ger ett härligt ljusinsläpp och leder ut till uteplatsen.

UTEPLATS

Stor och härlig uteplats i västläge med sol från lunch till sen kväll. Gott om plats för utemöbler. Härifrån nås även bostadens kallförråd med bra plats för förvaring. Föreningen har inte kunnat tillhandahålla uppgift om uteplatsens/tomtens storlek och inte heller om den är upplåten med bostadsrätt eller annan form av nyttjanderätt. Ägaren ser till att sitt skötselområde sköts, all form av tillbyggnad av altan m.m. måste först godkännas av styrelsen.

DUSCH/WC

Ljust och fräscht duschrum med klinkergolv i mörkgrått och vita helkaklade väggar, grått kakel i duschzon. Utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp med belysning, dusch bakom välvda glasdörrar och badrumsskåp. Här finns även frånluftsvärmepump.

ÖVRE PLAN**ALLRUM**

Ljust allrum med parkettgolv och blå väggar. Plats för soffgrupp eller arbetshörna. Många i området har valt att sätta upp en vägg för att skapa ett extra rum som kan nyttjas som sovrum eller kontor. Här finns en vindslucka som leder upp till vinden.

SOVRUM 1

Stort sovrum med parkettgolv och ljust målade väggar. Plats för dubbelsäng, söngbord samt övrigt möblemang. Fint ljusinsläpp från fönster som vetter mot baksidan av huset.

SOVRUM 2

Sovrum med plats för säng och tillhörande söngbord. Förvaringsmöjligheter i garderober. Parkettgolv och ljust målade väggar. Fint ljusinsläpp från fönster mot huset baksida.

SOVRUM 3

Även detta sovrum har plats för säng med tillhörande söngbord eller ett skrivbord. Förvaringsmöjligheter i garderober och ljusinsläpp från fönster som vetter mot framsidan. Parkettgolv och väggar målade i ljusgrått.

BADRUM

Badrum med ljusgrått klinkergolv och vita helkaklade väggar, beige kakel i duschzon. Utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp med belysning och badkar. Här finns även tvättmaskin och torktumlare i pelare.

RENOVERINGAR / VITVAROR (INFORMATION HÄMTAD FRÅN SÄLJAREN)

Renoveringar:

2023: Genomgång av el samt installerat spotlights.

2023: Slipning altan baksida.

2021: Renovering av trapp.

2021: Målning och tapetsering entréplan.

2020: Tillbyggnad altan framsida.

Vitvaror:

2024: Häll, ugn och fläkt.

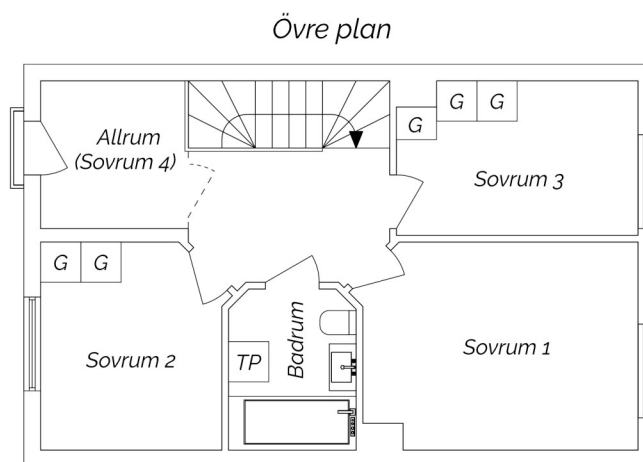
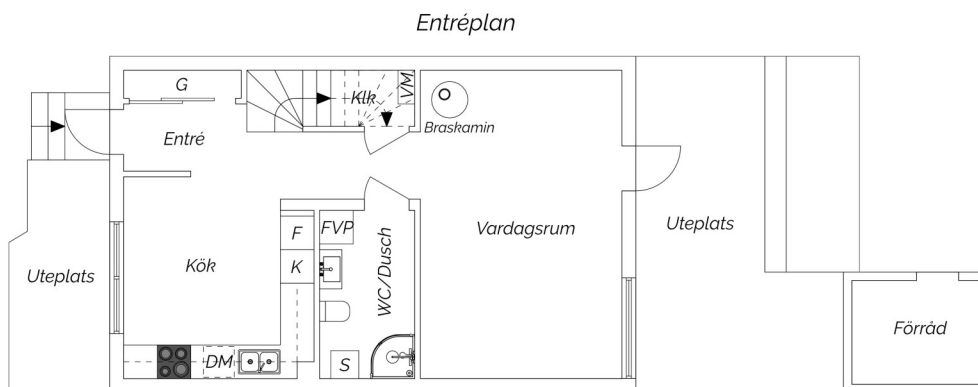
2021: Tvättmaskin.

2016: Diskmaskin.



FÖRENING:	Brf Tallstigen 2
BYGGÅR:	2006
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Frånluftsvärmepump
VENTILATION:	Mekanisk frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	35
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-07-08
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	100 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Tallstigen 2. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen består av 35 bostäder fördelade på 12 radhuslägenheter och 23 fristående hus. Föreningen bildades 2005 och äger marken. Föreningen ansvarar för skötsel av frånluftsvärmepump, fönster, ytterdörr, fasad och tak. Mer information om ansvar mellan boende och förening finns angivet i stadgarna.
RENOVERINGAR:	2023 - Service av frånluftsvärmepumpar, radonmätning och energideklaration. 2021 - Nya ytterdörrar. 2018 - Fasader målades om. Kommande underhåll: 2025 - Stampsolning i höst. Större underhåll planeras i form av ommålning av dörrar, fönster, vindskivor och fasader. Dialog om hur utbyte av värmepumparna ska ske pågår. Styrelsen undersöker även åtgärder på tak då det finns sneda eller trasiga takpannor som bör bytas ut. Dock tidigt skede i det arbetet men lär ske under 2026, inga beslut fattade. Uppgifter kontrollerade med styrelsen 2025-08-26.
PARKERING:	Till varje bostad finns parkeringsplats. I föreningen finns även en gästparkering som endast är avsedd för besökande.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till IP-telefoni, bredband och kabel-TV via Telia Triple play, detta är en obligatorisk avgift som läggs på månadsavgiften (220 kr/mån).

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Anlita en lokal
expert när du
ska sälja din
bostad

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 skalendig. 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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 överläts 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. Mäklarfirmen 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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 bindings- 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 mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Smedjegatan 6 13154 Nacka 077 155 10 00 mail@erikolsson.se