FORNHÖJDSVÄGEN 46

FORNHÖJDEN





FORNHÖJDEN

Fornhöjdsvägen 46 – Smart planerad 2,5:a med trivsam interiör och inglasad balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Smart omgjord 2,5:a
Stor inglasad balkong
Fullutrustat parallellkök
Insynsskyddat läge mot grönska

VÄLKOMMEN TILL FORNHÖJDSVÄGEN 46

I hallen möts du av ljusa väggar och infälld belysning som fortsätter in i resten av lägenheten. Här finns en öppen garderobslösning med klädstång och skohyllor, samt plats för spegel och sittpuff. Vidare kommer du till vardagsrummet som har väggpaneler, ett stort fönsterparti, infällda spotlights i taket och en dekorationskamin. Från vardagsrummet når du den stora, helt inglasade balkongen som rymmer en loungemöbel och har utsikt mot ett grönområde.
Köket är ett parallellkök med ljusgrå, släta luckor och långa handtag i rostfritt stål. Ovanför arbetsbänkarna sitter ett mörkt mosaikkakel och infälld belysning. Köket är utrustat med induktionshäll, fläkt, inbyggd ugn och mikrovågsugn i arbetshöjd, integrerad diskmaskin samt en fullhöjds kyl och frys.
Det stora sovrummet har plats för dubbelsäng, nattduksbord och exempelvis ett skrivbord eller extra garderober. Bostaden har gjorts om så att en del av ytan skärmats av till ett mindre halvrum med ett eget fönster. Badrummet är helkaklat och utrustat med duschkabin med tonade glas, en vit kommod med två lådor, spegel med belysning, WC samt ett högt förvaringsskåp.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Danny Ishak

070-936 79 22
danny.ishak@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Fornhöjdsvägen 46, 152 58 SÖDERTÄLJE
STORLEK:	62 kvm (föreningens information) Bostaden är ursprungligen en 2-rumslägenhet men har byggts om och disponeras idag som 2,5 rum.
ANTAL RUM:	2.5 rum och kök Bostaden är ursprungligen en 2-rumslägenhet men har byggts om och disponeras idag som 2,5 rum.
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 893 kr/mån Inkl. värme, vatten, kabel-TV, bredband och bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 200 kr/år (el: 2 400 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Observera att driftkostnaderna kan variera beroende på avtal och förbrukning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	03-2038-1-9-6
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,3868 %, andel av årsavgift 0,3868 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Enligt Årsredovisning 2025 är nettoskuldsättningen 0 då föreningen har större omsättningstillgångar än skulder.
VÅNING:	3
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Opalen i Södertälje



























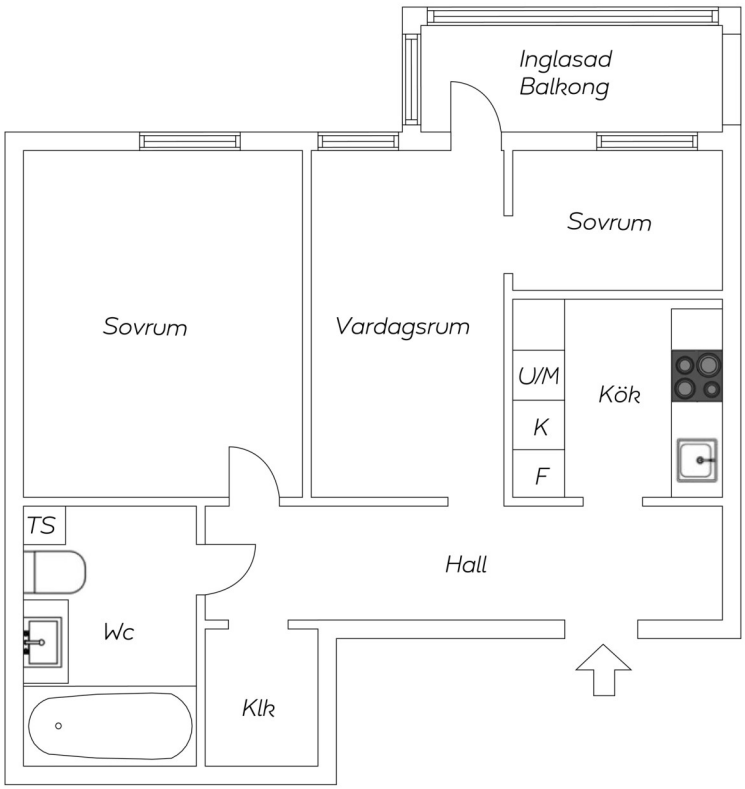
RUMSBESKRIVNING

PARKERING:
Föreningen har 156 parkeringsplatser varav 67 är med elstolpe (250 kr/mån), dem utan elstolpe kostar 150 kr/mån, totalt 207 parkeringsplatser. Dessutom 11 som används
som gästparkering. Dessutom har föreningen 37 st. p-platser under carport (ca 350 kr/månad). Kö tillämpas, förnärvarande är det fullt.

TV/BREDBAND:
Ansluten till TV via Com Hem, basutbudet ingår i avgiften. Bredband 100 Mbit/s och IP-telefoni från Bredbandsbolaget ingår i månadsavgiften.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Opalen i Södertälje
BYGGÅR:	1972
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	240
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-02-19
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	140 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen innehar fastigheterna Topasen 7-8 och Opalen 1-2, vilka bebyggdes år 1972. Föreningen upplåter 240 st. lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt. Varje lägenhet har ett eget förråd. I föreningen finns dessutom bl.a bastu, solarium, gym, vävstuga och snickeri. Tvättstuga, snickarrum, vävstuga och bastu med relaxavdelning finns i föreningen. Besök gärna föreningens egna hemsida: www.brfopalen.nu
RENOVERINGAR:	Förutom löpande reparationer har föreningen under de senaste åren bl.a. genomfört följande underhåll: 2022 - Gjort iordning skyddsrum i varje hus 2018: Asfaltering i området 2018: Ombyggnad undercentraler (värme, vatten) 2018: Byte av takpapp 2018: Ändring av ventilationskonstruktion från trä till stål 2017: Stamspolning samt OVK-besiktning 2008/09: Nya fönster och balkongdörrar 2008: Upprättad energideklaration 2008: Nya elmätare, individuell el-mätning 2007: Nya carportplatser 2007: Förvärv av tomträttsmark, stamspolning, bredband/IP-telefoni, besiktning hissar, upparbetning av värme/ventilation för datamässig ekonomistyrning, ny grovtvättmaskin i nr 54. 1999: Målning av trapphus 1996: Byte av tvättmaskin Föreningen har en 40-årig underhållsplan. Följande är preliminärt planerat: 2025-2026: Stambyte badrum och kök, 2025-2026: Ventilation, Preliminärt i samband med stambyte 2025: Hissar



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.

Erik Olsson

Jovisgatan 4 15172 Södertälje mail@erikolsson.se