

CENTRALA TYRESÖ

SIKLÖJEVÄGEN 7



Erik Olsson



CENTRALA TYRESÖ

Välplanerad bostad med två balkonger och centralt läge i Tyresö!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Ljus gavellägenhet
Genomgående trägolv
Ursprungligen trea omgjord till fyra
Tre välplanerade sovrum

VÄLKOMMEN TILL SIKLÖJEVÄGEN 7

Här erbjuds en fräsch gavellägenhet om 92 m² med genomgående fina trägolv, stilrena materialval och ett härligt ljusflöde tack vare fönster i flera väderstreck. Ursprungligen en trea, men smart omgjord till en fyrrummare med tre sovrum som ger plats för hela familjen eller för dig som önskar både gästrum och hemmakontor. Planlösningen är både praktisk och social med ett ljust och rymligt kök som rymmer stor matplats samt ett vardagsrum med utgång till en härlig inglasad balkong som kan nyttjas året runt. På entrésidan finns dessutom ytterligare en balkong i västläge där man njuter av solen till sen kväll. Här bor du bekvämt med både badrum och duschrum, gott om förvaring samt tillgång till eget uteförråd och enkel tillgång till parkering. Läget är utmärkt med bara tio minuters promenad till Tyresö centrum med butiker, restauranger och service. I närområdet finns både Stimmets skola, cirka 400-500 meter bort samt flera förskolor. För den aktiva ligger Tyresövallen, ishallen, Aquarena med gym, racketshall och golfbana inom bekvämt avstånd. Bussar mot Gullmarsplan, Stockholm C, Haninge och Nacka avgår bara ett par minuter bort.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jörgen Lundgren

070-749 02 08
jorgen.lundgren@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Siklöjevägen 7, 13531 Tyresö
STORLEK:	92 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök 3 rok enligt mäklarbild
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 971 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, IP-TV och bredband (fiber) via Tele 2. Elen är gemensamt upphandlad för att få lägsta möjliga pris och direktavläses. Förbrukningen redovisas och faktureras på månadsavin. Avgiftsförändring: Föreningen håller på med budgeten just nu, den är inte klar ännu. En avgiftshöjning lär det bli till nästa år (kontrollerat 2025-10-10).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 600 kr/år (el: 4 000 kr/år, försäkring: 3 600 kr/år) Driftkostnaden är hämtad från nuvarande ägare som är två personer i hushållet och är ej ytterligare kontrollerad. Kostnaderna för ny ägare/boende kan antingen vara högre eller lägre än angivet belopp.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,5871 %, andel av årsavgift 2,5871 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	574 449 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, kontrollerat 2025-10-07. 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:	1 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Siklöjan i Tyresö
NUVARANDE ÄGARE:	Per Fagrell













HALL

Ljus och välkomnande hall med trägolv som löper genom hela bostaden. Förvaring finns i garderober med dörrar i spegelglas och längre in i hallen finns ytterligare garderober som ger bra med förvaringsmöjligheter.

BADRUM

Badrummet är stilrent med ljusgrått klinkergolv och vitt kakel. Här finns tvättmaskin och torktumlare under bänk, handdukstork, wc, badkar, handfat samt spegelskåp med belysning.

DUSCH/WC

Ljusgrått klinkergolv och vitt kakel skapar ett fräscht intryck. Utrustningen består av wc, handfat, spegelskåp med belysning samt dusch bakom draperi.

KÖK

Trivsamt kök med ljusa väggar och trägolv. Här finns plats för matbord för 4-6 personer framför fönstret. Köket är från Vedum med vit köksinredning, mörkgrå bänkskiva och vitt kakel.

VARDAGSRUM

Ljust och rymligt vardagsrum med trägolv och utgång till balkong.

INGLASAD BALKONG

En ca 13 m² balkong med morgon- och förmiddagssol. Utrymmet har filtmatta och blir ett uppskattat extrarum året runt.

SOVRUM 1

Ljust sovrum med trägolv och egen klädkammare. Plats finns för dubbelsäng med tillhörande möblemang, och rummet har utgång till balkongen.

BALKONG

En ca 6 m² balkong med eftermiddags- och kvällssol. Perfekt för avkoppling i lugnt läge.

SOVRUM 2

Ljust sovrum med trägolv och plats för både säng och skrivbord. Två fristående garderober ger god förvaring.

SOVRUM 3

Tillbyggt i vardagsrummet, kan tas bort om så önskas. Passar som sovrum, gästrum eller arbetsrum.

FÖRRÅD

Ett förråd i markplan om ca 5 m² tillhör bostaden.

VITVAROR

2024: Fläkt - LGG.

2008: Kyl, frys, spis med ugn, torktumlare - Electrolux.

2008: Tvättmaskin - Cylinda.

Efter 2008: Mikro - Whirlpool.

Efter 2008: Diskmaskin - Cylinda.

FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Siklöjan i Tyresö
BYGGÅR:	2008
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	48
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 058 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 882 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-03-23
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	76 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Siklöjan i Tyresö bildades 2005 och har org.nr. 769613-1577. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gäddan 14 i Tyresö kommun. Fastigheterna färdigställdes 2008. Det finns 48 lägenheter i föreningen i olika storlekar från ettor till fyror. Hiss finns i samtliga hus. Medlemmarna har tillgång till tvättstuga och förråd. Medlemskap i HSB Stockholm: För att medlemskapsansökan i Brf Siklöjan ska kunna handläggas behöver köparen vara medlem i HSB Stockholm. Ansökan om medlemskap görs via HSB:s webbplats: https://blimedlem.hsb.se/ Vid ansökan deponeras 500 kr, vilket återbetalas vid utträde. Köparen betalar även en årsavgift på 155 kr till HSB Stockholm. Det finns stort förråd, två rum för cykel och barnvagnsförvaring, däckförvaring, soprum och tvättstuga (Port 11).
RENOVERINGAR:	2017 målades utemöbler. Frånluftsfläkt byttes och brandbesiktning utfördes. 2018 målades kallförråd och carportar. 2024 Målningsarbeten har utförts vid portar och en av carportarna. 2024 Målning av utemöbler (garantijobb). 2025 Byte av styr- och reglerenhet för vattenburen värme samt tappvarmvatten. Enligt föreningens nuvarande underhållsplan ska ett flertal betydande åtgärder utföras de närmaste fem åren, exempelvis byte av motorvärmarruttag, hisslinor, takfläktar och tvättmaskin/torkskåp i den gemensamma tvättstugan. Föreningens styrelse riktar nu därför särskild uppmärksamhet åt dessa delar för att dels med förebyggande underhåll förlänga den tekniska livslängden, dels med noggranna inspektioner precisera livslängden.

PARKERING:

Det finns 12 carport platser med sedumtak samt 36 parkeringsplatser med motorvärmare att hyra. Carport kostar 450 kr/mån att hyra och parkeringsplats 300 kr/mån. Flertalet parkeringsplatser med elstolpar, elförbrukning faktureras månadsvis. Separat kö till carport och parkeringsplats. För tillfället finns det lediga parkeringsplatser (kontrollerade 2025-10-10). Det finns även gatuparkering.

TV OCH BREDBAND:

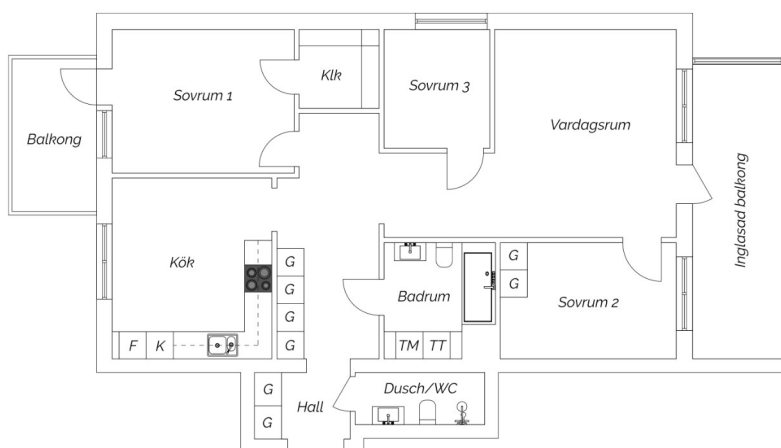
Ansluten till kabelnät. Leverantör: Tele2. Grundutbud ingår i månadsavgiften.

Internet: Bredband (100 Mbit/s) och IP-telefoni ingår i månadsavgiften

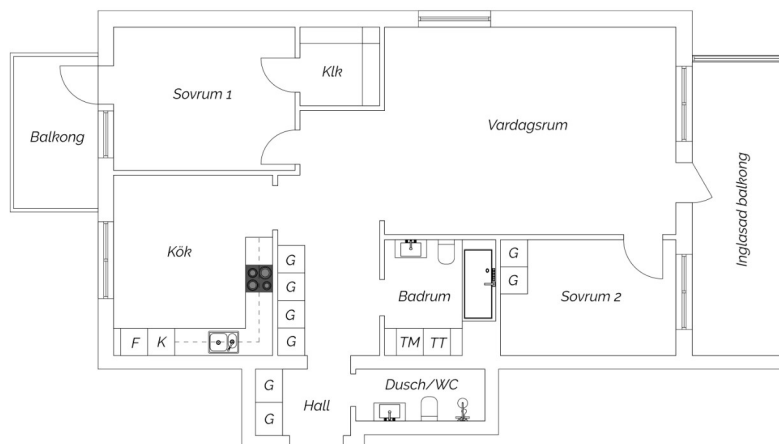


PLANRITNING

Nuvarande planritning



Original planritning



Erik Olsson

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



Söderberg
& Partners

Bolån

Väntar du på svar från banken?

Ring oss så gör vi dig bud-klar!

Kontakta oss så hjälper vi dig

08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån fömedlar bolån i samarbete med flera kreditgivare, däribland Borgo.

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 (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.

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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 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.

Erik Olsson

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