

HÄLLÖVÄGEN 13

ENSKEDEDALEN



Erik Olsson



ENSKEDEDALEN

Väl disponerad 2rok med generös balkong mot gård!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



VÄLKOMMEN TILL HÄLLÖVÄGEN 13

Väl disponerad 2rok med generös balkong mot gård! Hallen erbjuder gott om förvaringsmöjligheter till vänster om entrén. Köket är fullutrustat och står i öppen planlösning mot vardagsrummet. Här finns utrymme för matplats, soffgrupp och mediamöbel samt annan trivselmöblemang. Den stora balkongen når ni ifrån de sociala ytorna, här kan ni ha rejäla utemöbler och får rikligt med sol. Sovrummet är rymligt med plats för en större säng, garderobsvägg samt arbetsplats eller annan trivselmöblemang. Badrummet är stilrent utformat och har både tvättmaskin och torktumlare. Till bostaden hör ett källarförråd.

HSB Brf Perrongen är en äkta bostadsrättsförening som äger marken och omfattar 152st bostadsrätter och 3st lokaler. Som medlem i föreningen så har du tillgång till flera gym, cykelrum, barnvagnsrum, återbruksrum, tvättstuga, föreningslokal samt möjlighet att hyra extra förråd.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Michelle Carlsson

073-516 25 50
michelle.carlsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Hållövägen 13, 121 32 Enskededalen
STORLEK:	46 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 095 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 742 kr/mån I avgiften ingår värme, kallvatten och basutbud av TV. Individuell mätning av varmvatten och el. Tillkommer 190 kr/mån för bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	Ca 12 840 kr/år (el: ca 6 120 kr/år, varmvatten: ca 4 680 kr/år, försäkring: ca 2 040 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon uppgift. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	119
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Insats procent 0,4217 %, Andel av årsavgift 0,4509 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	384 850 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 2025-04-24. 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:	2 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Perrongen i Stockholm
NUVARANDE ÄGARE:	Christopher Essén
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



Köket är fullutrustat och
står i öppen planlösning mot
vardagsrummet.











HALL

Parkettgolv och ljusa väggar. Två garderober och hatthylla.

KÖK

Parkettgolv och ljusa väggar. Skåpsluckor i trä med kakel ovan arbetsytor. Kyl/frys, diskmaskin, ugn, häll, fläkt och micro. Öppen planlösning mot vardagsrummet.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och ljusa väggar. Fönster och utgång till balkong.

BALKONG

Stor balkong med trall och plats för utemöbler med vy över gården.

SOVRUM

Parkettgolv och ljusa väggar. Garderober och fönster.

BADRUM

Klinkergolv och kaklade väggar. Handfat, spegel med belysning, wc och dusch med glasväggar. Tvättmaskin och torktumlare med arbetsbänk och överskåp.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett källarförråd.



FÖRENING:	HSB Brf Perrongen i Stockholm
BYGGÅR:	2014
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	152
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	Ca 2 058 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	Ca 882 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	100 kWh/m ² och år
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Perrongen i Stockholm köpte fastigheten 2007. Föreningens lokaler är upplåtna som kommersiella lokaler. Till föreningen hör Sofielundsvägen 15 och 23, Hållövägen 11 och 13, Fyrvaktarkroken 66, 68 samt 70 och Vingavägen 2, 8 samt 10. I föreningen finns 5 cykelrum och 10 st barnvagnsrum/kombinerat rullstolsförråd. Återbrukshörnan finns i cykelrummet intill Fyrvaktarkroken 66. Där kan du lämna sådant som kan tänkas komma till fortsatt användning. Stora möbler (t.ex. soffor, fätöljer, bord, skåp etc) samt trasiga eller oanvändbara föremål får inte lämnas i återbruksrummet. I föreningen finns ett gemensamt gym som alla medlemmar får nyttja. Gymmet ligger beläget i garaget närmast ingången till Hållövägen 11. För att få tillgång till gymmet bokar du en tid om 1 timme på schemat som sitter på gymmets dörr. Det är max tre pass à 1 timme per hushåll i veckan. Föreningens gemensamma tvättstuga ligger belägen på källarplan på Fyrvaktarkroken 70. Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner, ett torkskåp, en mangel och en lakanssträckare. Tvättstugan är endast till för grotvätt då samtliga lägenheter är utrustade med tvättmaskiner och torktumlare. I föreningen finns en föreningslokal som är bokningsbar, den är placerad i källaren på Hållövägen 11 men går även att nå genom garaget från övriga trapphus. I föreningslokalen finns 6 bord, ett 40-tal stolar, två toaletter, ett kök med diskmaskin, spis och kylskåp, samt ett städskåp med städartiklar. Föreningslokalen kan bokas per timme och kostar ca 40 kronor/timme att boka. Till varje lägenhet hör ett förråd. Föreningen har även 12 stycken extra källarförråd i varierande storlek 1,5-9 kvm som föreningens medlemmar kan hyra extra.

RENOVERINGAR:

2020 löpande underhåll utförts av portar och innergård (markytor, trädgårdsmöbler, sandlåda och lekredskap). En ny utegrill har köptes, byte av filter i tilluftsdonen har också genomförts, samtliga lägenheter har försetts med erforderligt antal filter och de boende har själva fått sätta dem på plats, föreningen har bekostat detta byte, för att försäkra sig om att bytet blir av och därmed att ventilationen i lägenheterna blir tillfredsställande.

2021 för att ytterligare öka säkerheten i fastigheten har digitala lås installerats på källardörrar till förråd och cykelrum.

2022 nya ladd-platser i garaget.

Kommande underhåll: Föreningen tittar på möjligheten att installera solceller.

PARKERING:

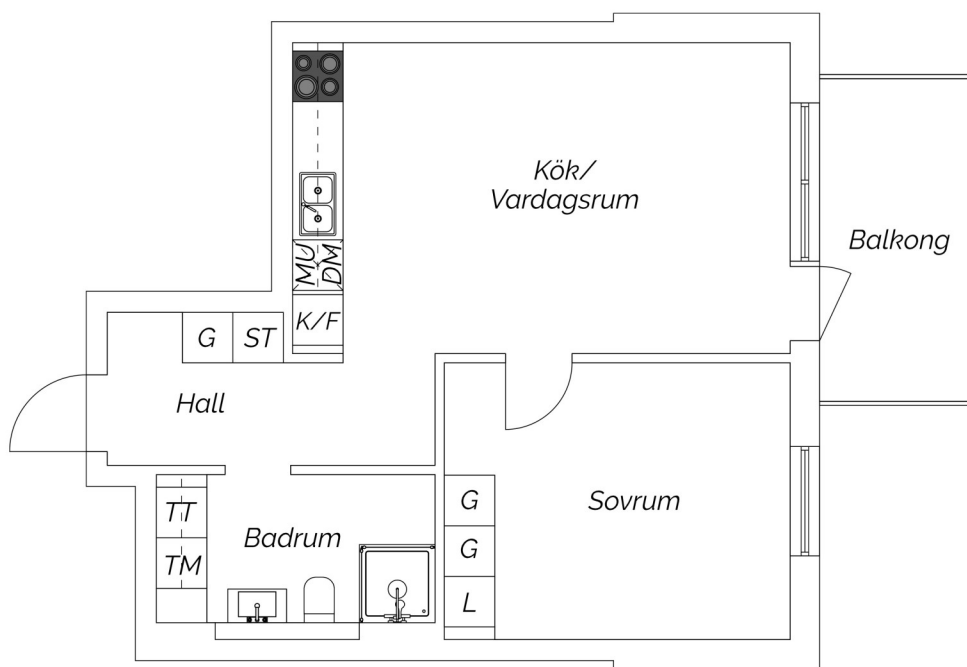
I föreningen finns 36 parkeringsplatser, 70 garageplatser (varav 20 el), 5 MC-platser och 2 mopedplatser. Parkeringsplats kan hyras till en kostnad om 584 kr/månad plats finns ledig per 2025-04-24, garageplats kan hyras till en kostnad om 1 126 kr/månad, elbilsplats kan hyras till en kostnad om 1 389 kr/månad elförbrukningen debiteras separat kö råder till garage, motorcykelplats i garage kan hyras till en kostnad om 330 kr/månad och mopedplats i garage kan hyras till en kostnad om 330 kr/månad plats finns ledig för moped/mc. Parkering och garageplatser samt kö till dessa sköts av Corepark, info@corepark.se eller telefon: 08-650 02 15.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV och bredband via Telenor.



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 öppna budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frågar 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.

VIKTIG INFORMATION

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 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. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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 mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Swedenborgsgatan 9 11848 Stockholm mail@erikolsson.se