BLOMBACKA

HEIMDALLSVÄGEN 23





BLOMBACKA

Välplanerad tvåa med grönskande läge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Rymlig 2:a om 60 kvm
Fransk balkong
vaning 3
Rymligt sovrum

VÄLKOMMEN TILL HEIMDALLSVÄGEN 23

Välkommen till Heimdallsvägen 23 – en rymlig och välplanerad 2:a om ca 60 kvm i ett lugnt och attraktivt område. Bostaden erbjuder ett stort och ljust vardagsrum med fransk balkong och grönskande utsikt, rymligt sovrum med god förvaring samt ett praktiskt kök med matplats och bra arbetsytor. Det helkaklade badrummet är utrustat med dusch, tvättmaskin och torktumlare. Här bor du i en välskött förening med fina grönytor, närhet till natur, promenadstråk, service och goda kommunikationer. Ett trivsamt boende med generösa ytor och bra planlösning!
Varmt välkommen att kontakta ansvarig mäklare för mer information och visning.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Manhal Anis

072-961 20 01
manhal.anis@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Heimdallsvägen 23, 151 60 Södertälje
STORLEK:	60 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 250 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 453 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV bredband via Telia samt bostadsrättstillägg. Nuvarande ägare disponerar ett källarförråd och ett så kallat matförråd.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 000 kr/år (el: 3 000 kr/år) Detta är nuvarande ägares uppskattade driftskostnader och kan variera bl.a. beroende på hur många personer som ingår i hushållet samt vilka avtal man väljer.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	148
LÄGENHETSNR SKV:	1302
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,42654 %, andel av årsavgift 0,4061 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	472 866 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 2026-09-09. 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:	3 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Riksbyggen Brf Södertäljehus 7
NUVARANDE ÄGARE:	Ibrahim Melki





























RUMSBESKRIVNING

HALL:
Rymlig och välkomnande hall med parkettgolv, ljusa väggar och mycket goda förvaringsmöjligheter i flera garderober.

KÖK:
Praktiskt kök med gott om skåpförvaring och arbetsytor. Ljus köksinredning, tålig arbetsbänk och kakel ovan arbetsytorna. Utrustat med kyl/frys, spis med ugn, fläkt, diskmaskin och mikrovågsugn. Plats för matbord intill fönstret.

VARDAGSRUM:
Stort och lättmöblerat vardagsrum med vackert parkettgolv och generöst ljusinsläpp. Här finns gott om plats för större soffgrupp samt separat matplats. Från vardagsrummet nås den franska balkongen med grönskande utsikt.

SOVRUM:
Rymligt och rogivande sovrum med plats för dubbelsäng, sängbord och ytterligare möbler. Fint ljusinsläpp och bra förvaring i inbyggda garderober.

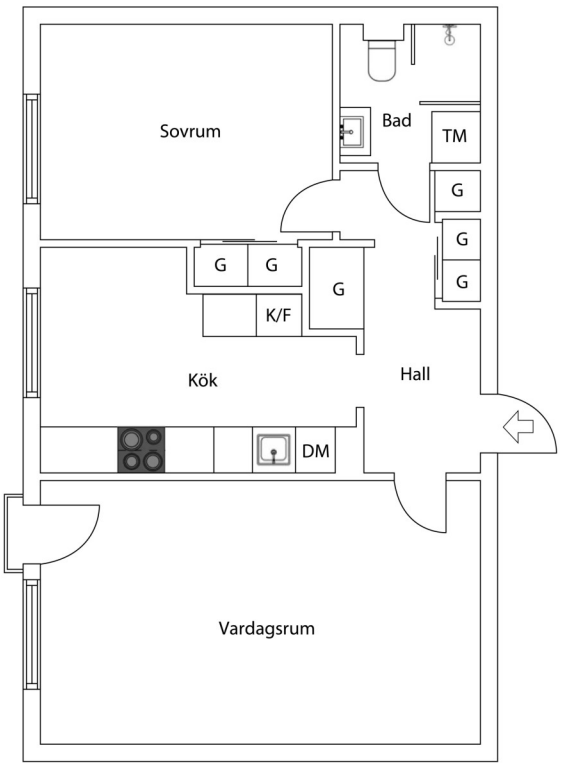
BADRUM:
Helkaklat badrum med dusch, wc, handfat med kommod och spegelskåp. Praktiskt utrustat med egen tvättmaskin och torktumlare.

FRANSK BALKONG:
Fransk balkong i anslutning till vardagsrummet med trevlig kontakt mot den lummiga och gröna omgivningen.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggen Brf Södertäljehus 7
BYGGÅR:	1965
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL LÄGENHETER:	193
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-03-22
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	109 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Fastigheterna byggdes 1964–65 och utgörs av tre 6/7-våningshus med tillsammans 193 lägenheter på 1–4rum och kök. Till lägenheterna hör ett källarförråd och en matkällare. I varje hus finns två tvättstugor, cykelrum, barnvagnsrum samt ett miljörum (Där man sorterar papper och förpackningar, glas, batterier).Nyckel till tvättstugor följer lägenheten och nycklar till cykelrum och barnvagnsrum kvitteras ut på fastighetsexpedition på ordinarie öppettidmot en depositionsavgift på 50 kr. Extranyckel till lägenheten debiteras 200 kr/st. och tillhör därefter lägenheten. Genom en styrelse, som väljs på föreningsstämman, svarar vi tillsammans för skötsel och förvaltning av området. Riksbyggen Förvaltningsregion Stockholm biträder styrelsen i såväl ekonomisk som teknisk förvaltning enligt träffat avtal. I styrelsen sitter en ordinarie ledamot och en suppleant från Riksbyggen. Fastighetsskötsel och förvaltningen administreras av Riksbyggen. Städning av trapphus, bastu och fritidslokaler m.m. utföres av Atlas & Bore AB och för skötsel och renhållning av gård, gräsmattor, planteringar och rabatter anlitas Trädgårdsprakt AB. Föreningen har flera gemensamma utrymmen som medlemmarna får möjlighet att nyttja, som bastu, fritidslokal, träningslokal och pingisrum. Det finns även en övernattningslägenhet som kan hyras av boende när man har gäster. Fastighetsexpeditionen har telefon-och öppettid, vilket framgår av anslag i entréerna och av jour-och kontaktlistor. På föreningens fastighet finns både boende- och gästparkeringar. Parkeringsplatserna kostar i dagsläget: 200 kr/månad utan elstolpe 350 kr/månad med elstolpe 600 kr/månad för laddplats för elbil Kostnaden för elförbrukning vid laddning tillkommer separat. Det är för närvarande ingen kö till parkeringsplatser utan elstolpe

PLANRITNING



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



erikolsson.se/nn

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