HÄLLEDAGSVÄGEN 7

BÅLSTA HÅBY KOMMUN UPPSALA





BÅLSTA HÅBY KOMMUN UPPSALA

Familjedröm med Mälaren på promenadavstånd

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







VÄLKOMMEN TILL HÄLLEDAGSVÄGEN 7

Här bor du belägen i ett lugnt och omtyckt område i Bålsta där natur, vatten och vardagsliv möts på ett sällsynt trivsamt sätt. Här bor du med närhet till grönområden, promenadstråk och friluftsliv samtidigt som service, skolor och förskolor finns på bekvämt avstånd. På badrocksavsånd ligger Kalmarsand, en uppskattad badplats med sandstrand invid Mälarens glittriga vatten Mälaren där sommardagarna enkelt förlängs med ett dopp, sol och avkoppling. Här blir livet vid vattnet en naturlig del av vardagen.
Kommunikationerna är goda med smidiga förbindelser från Bålsta station mot både Stockholm och Uppsala, vilket gör pendling enkel och bekväm. I närområdet finns även butiker, restauranger och annan service som förenklar vardagen. Bålsta är en växande ort som uppskattas för sin småstadskänsla, närheten till naturen och den höga livskvaliteten. Här bor du med lugnet runt knuten och Kalmarsand som en självklar sommarförlängning precis intill. Hjärtligt välkomna på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Martin Jönsson

070-844 33 00
martin.jonsson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Hälledagsvägen 7, 746 31 Bålsta
STORLEK:	148 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 997 kr/mån I avgiften ingår kallvatten och sophantering, el separat. Föreningen har individuell debitering för vatten som sker kvartal 4 (oktober-december) och att avgiften justeras kvartal 1 (januari-mars), den nya avgiften blir 7 235 kr med ett obligatoriskt tillägg om 284 kr/månad för avfallsavgifter.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	14
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 6,25 %
BOSTADENS INDIREKTA 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 inte pantsatt. Kontrollerat 2026-08-03.
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Kalmarstrand
NUVARANDE ÄGARE:	Dödsboet efter Birgit Eriksson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse


SIEMENS
















7















RUMSBESKRIVNING

ENTRÉPLAN

HALL
Välkomnande hall med gott om plats för avhängning av både ytterkläder och skor, som även ger utrymme till hallmöblemang, Det generösa fönstret ger ett härlig genomgående ljusinsläpp. Klinkergolv och väggar i en ljus kulör.

KÖK
Det familjära köket erbjuder en stilren och tidlös design med ljusa skåpluckor, goda arbetsytor och en praktisk planlösning som gör matlagningen till ett nöje. Här finns ugn i bekväm arbetshöjd, spishäll, dubbel diskho och diskmaskin. Fönstret ovanför bänkskivan släpper in ett härligt ljus och bjuder på en trivsam vy som förgyller både matlagning och vardagens sysslor. I direkt anslutning ligger den rymliga matplatsen med gott om utrymme för ett större matbord med plats för sex till åtta personer. Här samlas familj och vänner naturligt för allt från vardagsmiddagar till festliga tillställningar, med en öppen och social känsla mot vardagsrummet.

VARDAGSRUM
Härligt vardagsrum med generösa fönsterpartier som skänker ett underbart ljusinsläpp, men som även bjuder på en grönskande vy. Rummet är lättmöblerat med plats för soffmöblemang, soffbord och mediamöbel. Öppen planlösning mot matplatsen. Bostadens uteplats nås härifrån via glasdörr. Parkettgolv och väggar i en ljus kulör.

UTEPLATS
Den generösa uteplatsen i trall erbjuder en härlig förlängning av bostaden och blir en naturlig samlingsplats under årets varmare månader. Omgiven av ett stilrent trästaket och lummig grönska skapas en privat och insynsskyddad miljö där du kan njuta av lugnet. Den praktiska markisen ger behaglig skugga under soliga dagar och skyddar även mot lättare regn, vilket gör uteplatsen användbar oavsett väder. Här finns gott om plats för både matgrupp, loungemöbler och odlingar, en trivsam oas för avkoppling och umgänge.

TVÄTTSTUGA
Praktisk tvättstuga i anslutning till hallen och badrummet. Inrett med både tvättmaskin och torktumlare, tvättho och förvaring.

BADRUM
Stilrent helkaklat badrum med ett fönster som skapar en ljus och trivsam atmosfär. Här finns dusch, wc, handfat med kommod och spegelskåp. Ett funktionellt och smakfullt badrum med en tidlös design som passar både vardag och gäster.

ÖVRE PLAN

SOVRUM
Ett harmoniskt och lättmöblerat sovrum med ljusa väggar och parkettgolv som skapar en tidlös känsla. Här finns gott om plats för säng med tillhörande sängbord, skrivbord eller sminkbord samt förvaringsmöbel. Det insynsskyddade läget bidrar till en lugn och rofylld atmosfär.

ALLRUM
Hemtrevligt rum som i dagsläget disponeras som allrum. Här finns plats för säng, sängbord, skrivbord eller sminkbord samt goda förvaringslösningar, vilket gör rummet lika lämpligt som sovrum, gästrum eller sällskapsrum.

SOVRUM
Ljust och trivsamt sovrum med parkettgolv och ljusa väggar som ger en neutral bas att sätta sin egen prägel på. Rummet erbjuder plats för säng, sängbord, skrivbord eller sminkbord samt goda förvaringsmöjligheter. Fönstret vetter mot en grönskande och insynsskyddad omgivning.

SOVRUM
Ett välplanerat sovrum med ett härligt ljusinsläpp och en rogivande känsla. Ljusa ytskikt i kombination med parkettgolv skapar en ombonad miljö. Här ryms enkelt säng, sängbord, skrivbord eller sminkbord samt garderob eller annan förvaring.

BADRUM
Det övre badrummet är helkaklat och erbjuder ett fint ljusinsläpp från fönstret. Här finns ett badkar som bjuder in till avkopplande stunder, tillsammans med wc, handfat med kommod och spegelskåp. Ett välplanerat badrum där funktion och komfort möts på ett naturligt sätt.

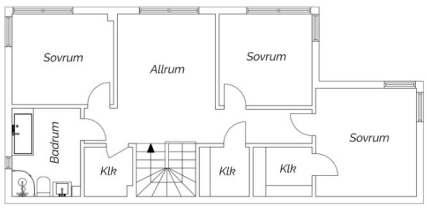
CARPORT
Till bostaden hör en carport och uppfart som rymmer cirka två bilar.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Kalmarstrand
BYGGÅR:	2007
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Värmepump-frånluft (el)
VENTILATION:	F med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	16
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-12-19
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	128 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Kalmarstrand bildades 2006. Föreningen består av 16 fristående kedjehus. Varje bostadsrättmedlem ansvarar själv för underhåll av terrass, staket, carport samt mark i direkt anslutning till lägenheten. Varje medlem har tilläggsavtal som beskriver ansvar och förfoganderätt. Föreningens medlemmar har en årlig städdag då gemensam mark städas och underhålls. Utöver den årliga städdagen rekommenderas samtliga medlemmar att kontinuerligt underhålla gemensamma markområden genom rensning av ogräs, påfyllning av sand, skräpplockning etc. Föreningen har ingen underhållsgrupp. Utgångspunkten är att varje medlem aktivt engagerar sig i det vardagliga underhåll som krävs i en förening som Brf Kalmarstrand, en förening som inte bygger på externa kostnadsdrivande arbetsinsatser utan ett gemensamt underhåll och arbete. Avgiften kan komma att ändras. (2026-07-17)
RENOVERINGAR:	2017-2018 Målning av husens fasader 2018-2019 Radonmätningar 2019-2020 Byte av gatlampornas armaturer 2022-2023 Underhåll / reparationer av takluckor och skorstenfot 2023-2024 Stamspolning och underhåll av avloppsrör 2026 Byte av radiatorer. Föreningen har en underhållsplan som reglerar vad vi bör tänka på framåt och inom närtid ser det inte ut som större underhåll blir nödvändigt.
PARKERING:	Carport till varje hus.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten

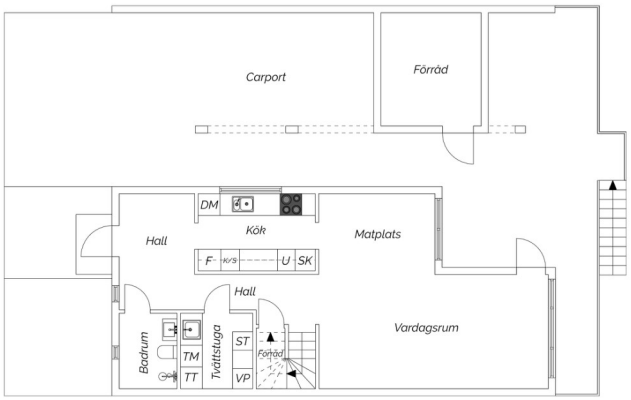
PLANRITNING

Övre plan



PLANRITNING

Entréplan



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



erikolsson.se/bast-betalt

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

Norr mälarstrand 34 11346 Stockholm 08-555 513 00 mail@erikolsson.se