HÄGERSTENSÅSEN

BÄCKVÄGEN 149





HÄGERSTENSÅSEN

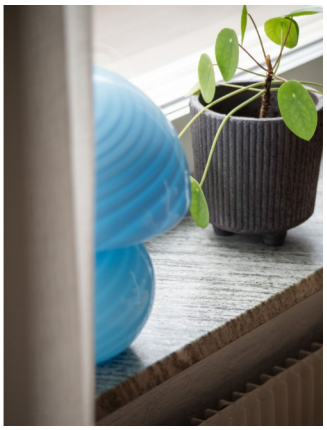
Perfekt planerad etta med sovalkov & eget kök på populära Hägerstensåsen!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Optimal planlösning
Separat kök med matplats
Naturligt avskild sovalkov
Lättmöblerat och ljust allrum

VÄLKOMMEN TILL BÄCKVÄGEN 149

Välkommen till Bäckvägen 149 - en etta där det inget lämnats åt slumpen! På 26 kvadratmeter ryms här ett hem som fungerar fantastiskt bra i vardagen, med separat kök, sovalkov som rymmer en dubbelsäng och gott om förvaring - detaljer som gör större skillnad än man tror.
Redan när man kliver in blir det tydligt att bostaden är byggd i en tid då även mindre lägenheter planerades för att faktiskt gå att leva i. Allrummet är lätt att möblera och har plats för både soffdel, matbord och arbete utan att kännas trångt.
Sovalkoven ligger naturligt avskild från resten av rummet och gör att lägenheten får en annan rytm än många ettor där sängen blir en del av vardagsrummet.
Köket är separat och tillräckligt stort för att kännas som ett riktigt kök snarare än en kokvrå. Här finns plats för morgonkaffet vid fönstret, vardagsmatlagning och middagar hemma med vänner. Ljuset från de stora fönstren följer bostaden genom dagen och tillsammans med utsikten mot grönska och omkringliggande funkishus får lägenheten ett lugn som är svårt att skapa på egen hand.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Therese Jarmunger

073-330 61 71
therese.jarmunger@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Bäckvägen 149, 129 33 HÄGERSTEN
STORLEK:	26 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 373 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Det tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 110 kr/månad för bredband/fiber (1000/1000 Mbit/s). Avgiften för bredbands tillägget är inräknat i angiven månadsavgift.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 600 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Driftkostnaderna är enligt schablon och kan variera efter val av avtal samt egenförbrukning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0008
LÄGENHETSNR SKV:	1108
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 1,47701 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	585 757 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 2026-05-13. 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 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	BRF Avdragaren 4
NUVARANDE ÄGARE:	Anna Nyqvist





BÄCKVÄGEN 149












Cylinda




Electrolux





BÄCKVÄGEN 149





























RUMSBESKRIVNING

ALLRUM MED ALKOV
Lägenhetens hjärta är det ljusa och sociala allrummet med ett stort fönsterparti som ger ett härligt ljusinsläpp. Rummet är lätt att möblera och rymmer utan problem en soffgrupp, mediamöbel och en mindre matplats.
I en naturligt avskild alkov finns en given plats för sängen, vilket skapar en känsla av ett separat sovrum. Ljusa väggar och ett vackert golv utgör en neutral bas att inreda efter.

KÖK
Ett riktigt kök som är både funktionellt och charmigt, snarare än en kokvrå. Här finns gott om arbetsytor och förvaring i skåp. Den maskinella utrustningen består av spis med ugn och en kombinerad kyl och frys.

HALL
Välkomnande hall med slitstarkt golv och plats för avhängning av ytterkläder. Här finns även god förvaring och en praktisk klädkammare längre in i bostaden.

BADRUM
Fräscht och helkaklat badrum utrustat med dusch, wc, handfat, spegelskåp samt handdukstork.

KLÄDKAMMARE
I anslutning till hallen finns en rymlig klädkammare som erbjuder utmärkta förvaringsmöjligheter för kläder och annat. En stor tillgång i en kompakt bostad som hjälper till att hålla hemmet välorganiserat.

ÖVRIGT
Till bostaden hör ett förråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	BRF Avdragaren 4
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Markvärmepump (el) och fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	60
VARAV HYRESRÄTTER:	5
ANTAL LOKALER:	13
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-03-22
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	117 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Avdragaren 4 registrerades år 2016 och omfattar adresserna Bäckvägen 147–157 samt Kontovägen 1. Föreningens lokaler upplåts med hyresrätt och bostadsrätt. Föreningen erbjuder flera gemensamma utrymmen för medlemmarna, däribland cykelförråd, barnvagnsrum, hobbyrum, tvättstuga samt gäst-/föreningslokal. Ett mindre barnvagnsrum finns även i port 151. Tvättstugan är belägen en halv trappa ner i port 153 och bokas smidigt via digital bokningstavla med samma passerbricka som används till porten. Föreningens gäst-/föreningslokal är belägen en halv trappa ner i port 155 och kan hyras av medlemmarna för 400 kr per natt. Lokalen bokas per dygn, vilket innebär att tillgång ges från kl. 12.00 bokad dag till kl. 12.00 nästkommande dag. Kostnaden debiteras via avgiftsavin. Cyklar ska förvaras i föreningens cykelförråd eller utanför huset. Barnvagnar och andra lösa föremål får ej förvaras i trapphusen. Information från styrelsen per datum 2026-05-15.
RENOVERINGAR:	2004: Stambyte, el-stammar, renovering balkonger och tvättstuga samt installation av säkerhetsdörrar. 2005: Målning av trapphus. 2006:Bergvärme. 2013: Installation av bergvärmecentral. 2016: OVK-besiktning och installation av nya fönster. 2017: Byte grundvattenpump och byte av frånluftsfläkt på Bäckvägen 157. 2018: Stamspolning samtliga avloppsstammar, åtgärder på kök i en lokal, byte av torkrumsfläkt i tvättstuga och fällning av tre träd på föreningens mark. 2019: Driftsättning av föreningens övernattningslägenhet för medlemmars bruk, åtgärd efter fuktskada i en lägenhet och byte av torktumlare i tvättstuga.

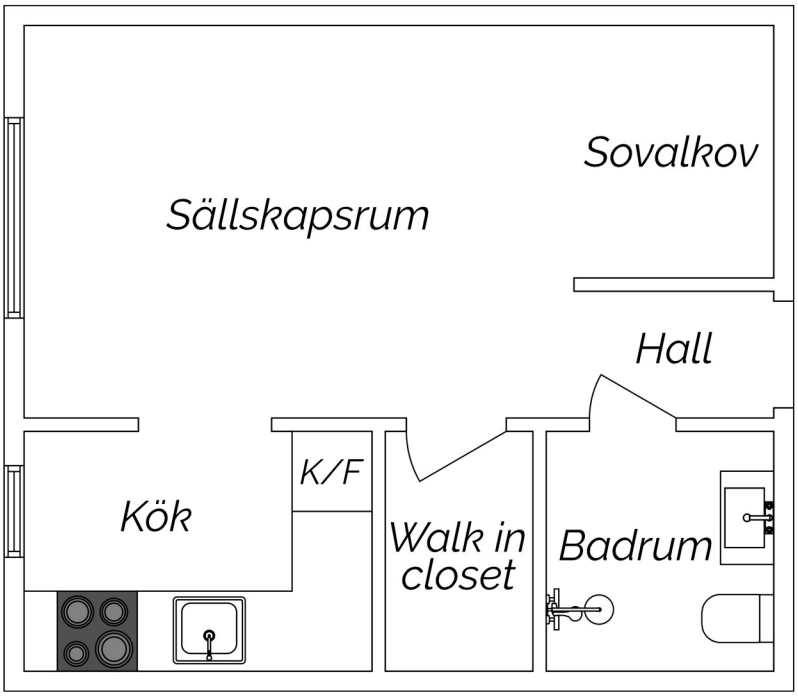
2020: Installation av fiber till samtliga lägenheter och byte av tvättmaskin.
2021: Stamspolning och renovering av bägge tvättstugor med nya maskiner.
2022: Installation av nytt passersystem, förberedelser för att kunna insamla. matavfall och installation av nedgrävda sopkärl.
2023: OVK-besiktning.
2024: Underhållsspolning lägenheter, installation av bottentömmande kärl för sophantering i fastigheten och åtgärd brister ventilation från OVK samt kanalrengöring
2025: Injustering av värmesystemet.
2026: Byte av ett par av takfläktarna.
2026: Lite putslagningar av sockeln.
Pågående:
Service och underhåll av värmecentralerna (2025-2027)
Installation av nya sopkärl pågår och beräknas vara färdigställd samt i drift under maj 2026.
Utöver detta finns inga större renoveringar planerade enligt styrelsen.
Information från styrelsen per datum 2026-05-15.

PARKERING:

Föreningen disponerar 17 parkeringsplatser som hyrs ut via kösystem administrerat av Fastighetsägarna. Samtliga platser är för närvarande uthyrda, men enligt styrelsen finns det i dagsläget ingen aktiv kö.
Kostnad för parkeringsplats: 450 kr/mån.
Möjlighet till laddstolpe finns för närvarande inte.
Information från styrelsen per datum 2026-05-15.

TV OCH BREDBAND:

Fastigheten är ansluten till kabel-TV via Tele2. Möjlighet finns även att teckna internetabonnemang via Tele2.
Fiber är indraget i lägenheterna via Bahnhof och genom det obligatoriska bredbandstillägget erhålls internetanslutning om 1000/1000 Mbit/s. TV-tjänster kan även lösas via Bahnhof.
Information från styrelsen per datum 2026-05-15.



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 (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.

Störtloppsvägen 18 12947 Hägersten mail@erikolsson.se