VÄSTERTORP

TERRÄNGVÄGEN 43



Erik Olsson



VÄSTERTORP

Välplanerad tvåa om 55 kvm med renoverat badrum!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Välplanerade 55 kvm med härligt ljusinsläpp
Rymligt och lättmöblerat vardagsrum
Mysig balkong med grönskande utsikt
Renoverat badrum med egen tvättmaskin

VÄLKOMMEN TILL TERRÄNGVÄGEN 43

Varmt välkommen till Terrängvägen 43, ett stenkast från Hägerstensåsen tunnelbana – ett ljust, trivsamt och smakfullt hem där tidlös charm möter moderna bekvämligheter! Här erbjuds 55 välplanerade kvadratmeter med genomgående harmoniska färgval och ett härligt ljusinsläpp som tillsammans skapar en varm och inbjudande atmosfär.

Redan när du kliver in möts du av en välkomnande hall med goda förvaringsmöjligheter. Vidare öppnar bostaden upp sig mot ett rymligt och lättmöblerat vardagsrum med generösa sällskapsytor och stora fönsterpartier som låter dagsljuset flöda in. Här finns gott om plats för både en större soffgrupp och övrigt möblemang. De ljusa väggarna och den luftiga känslan gör detta till en självklar plats för såväl avkoppling som trevliga stunder med familj och vänner.

Från vardagsrummet nås bostadens härliga balkong i sydväst, en riktig pärla med ett rofyllt läge och grönskande utsikt över omgivningarna. Här kan du njuta av morgonkaffet, koppla av med en god bok eller umgås under ljumma sommarkvällar. En uppskattad förlängning av hemmet under årets varmare månader!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Christian Grsic

073-231 91 19
christian.grsic@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Terrängvägen 43, 129 48 HÄGERSTEN
STORLEK:	55 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	4 611 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten samt basutbud av tv-kanaler via Tele2.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 174 kr/år (el: 2 454 kr/år, försäkring: 2 720 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	40
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,56924 %, andel av årsavgift 2,47629 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	616 011 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 2026-10-08. 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 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Slalomåkaren 1
NUVARANDE ÄGARE:	Gustav Jacobsson


VIN



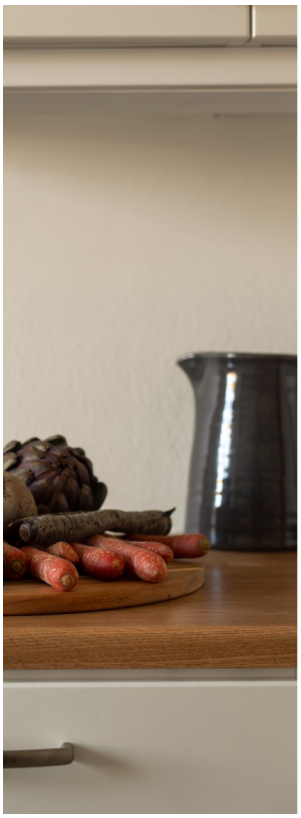


TERRÄNGVÄGEN 43















RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och rymlig hall med ljusa väggar. Här finns plats för avhängning av ytterkläder och skor samt goda förvaringsmöjligheter i garderober.

VARDAGSRUM
Ljust och luftigt vardagsrum med generösa fönsterpartier som ger ett härligt ljusinsläpp. Rummet erbjuder gott om plats för en större soffgrupp, soffbord och övrigt möblemang. Härifrån nås den mysiga balkongen i sydväst läge.

BALKONG
Från vardagsrummet nås den mysiga balkongen med rofyllt läge och grönskande utsikt över den lummiga omgivningen. Här finns plats för sittgrupp och växter, perfekt för avkopplande stunder under årets varmare månader. Sol från ca lunch tills solen går ner.

KÖK
Ljust och funktionellt kök med vita skåpluckor, rostfri arbetsbänk och vitt kakel ovanför arbetsytorna. Köket erbjuder goda förvaringsmöjligheter och är utrustat med spis, ugn, fläkt samt kyl och frys. Intill fönstret finns en naturlig matplats med utrymme för flera personer och fint ljusinsläpp.

SOVRUM
Rofyllt och harmoniskt sovrum med smakfullt randiga tapeter i ljusa toner och fint ljusinsläpp från fönstret. Här finns gott om plats för dubbelsäng, sängbord och ytterligare möblemang. Rummet erbjuder även plats för en mindre arbetsplats eller sminkbord.

KLÄDKAMMARE
Stor klädkammare i anslutning till sovrummet. Går även att göra om till ett mindre rum alternativt kontor.

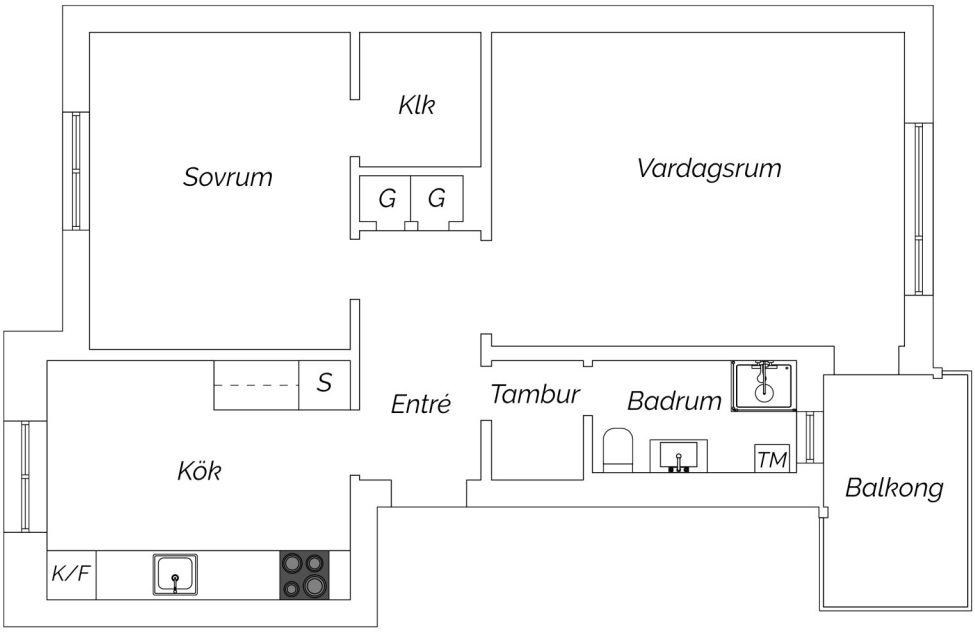
BADRUM
Stilrent och modernt badrum med grått klinkergolv, stora grå väggplattor och dekorativt grönt kakel i duschdelen. Utrustat med dusch med glasväggar, handfat med träkommod, stor rund spegel, WC samt praktisk tvättmaskin.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Slalomåkaren 1
BYGGÅR:	1950
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	49
VARAV HYRESRÄTTER:	9
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-06-15
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	145 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Slalomåkaren 1 är en äkta bostadsrättsförening på Terrängvägen 31–45 i Västertorp, Stockholm. Föreningen tog över fastigheten den 17 juni 2021 då den friköptes från Familjebostäder. Föreningen har 49 st lägenheter varav 9 st fortfarande är hyresrätter vilket kan ses som en dold tillgång i föreningen. Föreningen har under andra halvan av 2024 ombildat två hyresrätter till bostadsrätter. Detta gav föreningen tillskott i kassaflödet. Även 2026 ombildades en hyresrätt vilket ledde till att föreningen kunde amortera bort ett lån på 2 749 890 kr. Belåning per kvm är just nu på 8537 kr/kvm. Fastighetens byggår är 1950 och består av 2 flerfamiljshus med upp till 3 våningar. Huset ritades 1949-1952 av arkitekterna Martta Ypyä & Nils Lindberg för HSB Riksförbunds arkitektkontor. Marken är upplåten med tomträtt som omförhandlas år 2029. Varje port har ett eget separat cykelrum i anslutning till entrén. I cykelrummet får endast cyklar och barnvagnar parkeras. Inga motordrivna fordon. Tvättstugan är belägen på markplan till vänster om entrédörren till Terrängvägen 35. Där finns 2 tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum med värmefläkt samt ett rum med en liten mangel. Tvättstugan skall lämnas i det skick som du själv vill finna den – se även informationsskriften som finns placerad i tvättstugan. Tvättider bokas med portbricka på elektroniska bokningstavlan som är placerad till höger om ingången till port 35. Föreningen höjde avgiften med 16% 2026. Inga nya planerade höjningar finns.
RENOVERINGAR:	2023: Skyddsrum. 2022: Ny radonmätning. 2018: OVK-besiktning 2012: Radonmätning med godkända värden 2011: Besiktning av skyddsrum 2002: Stambyte

	Säkerhetsdörrar är insatta. Kommande underhåll: - Uppdatering maskiner i tvättstuga Föreningen har avsatt pengar för kommande yttre underhåll samt att de planerar upprätta en underhållsplan som ska sträcka sig över längre sikt.
PARKERING:	Boendeparkeringen sker på gatorna. Området har Taxa 5. Tillstånd kan man ansöka om hos Stockholm stad. Avgiften är 300kr/mån. Föreningen har ett avtal med parkeringsbolaget Aimo. Respektera parkeringsförbudet i området. Parkering på gården är endast tillåten för på- och avlastning.
TV OCH BREDBAND:	I månadsavgiften ingår basutbud av tv-kanaler via Tele2. Boende tecknar och bekostar själv avtal för bredband.

PLANRITNING



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

UNDERHAND



Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

erikolsson.se/underhand




FRÅN
SKOG
TILL
BORD
ATMOSPHÄRE

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