HÄGERSTENSÅSEN

VALUTAVÄGEN 82





HÄGERSTENSÅSEN

Välplanerad tvåa högst upp i huset med balkong över vacker grönska och milsvid utsikt!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Högst upp i huset
Vacker utsikt
Ombonad balkong med blick över grönska
Perfekt första bostad

VÄLKOMMEN TILL VALUTAVÄGEN 82

Välkommen till Valutavägen 82 - en bostad som präglas av ett genomgående ljusflöde och smakfulla materialval.
Köket är stilrent och trivsamt och skapar en naturlig samlingspunkt i vardagen - exemplariskt för såväl mysiga middagar som lugna helgfrukostar. Detaljer som varma färgval, fina golv och inbjudande ytor bidrar till en genuin hemtrevnad som är svår att hitta.
Vidare in i bostaden möts du av ett härligt vardagsrum med en öppen och välplanerad känsla, där det finns gott om utrymme för både umgänge och avkoppling. Här finns plats att bjuda in nära och kära och verkligen skapa ett hem att trivas i.
Från vardagsrummet nås även den trevliga balkongen, som bjuder på en fri och rogivande utsikt.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Therese Jarmunger

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Valutavägen 82, 129 34 Hägersten
STORLEK:	41 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 208 kr/mån I månadsavgiften ingår värme och vatten.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 360 kr/år (el: 4 560 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Driftkostnaderna är enligt schablon och kan variera efter val av avtal samt egenförbrukning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1630-0018
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,51734 %, andel av årsavgift 2,63842 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	379 164 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 2026-04-28. 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:	BRF Värnskatten
NUVARANDE ÄGARE:	Emma Andersson








Tryck i många toner
Nationalmuseum






10:50


FLEUR DE SEL
de Saunier de
CAMARGUE
Fleur de Sel de Camargue
CASTELANOTTI

RUMSBESKRIVNING

BALKONG
Trevlig balkong i fritt läge med utsikt över grönska. Här finns plats för utemöbler och växter - en fantastisk plats att njuta av soliga dagar under vårens varmare dagar och längta efter sommarens tid.

VARDAGSRUM
Ljust och luftigt vardagsrum med generösa ytor och fint ljusinsläpp från stora fönsterpartier.

KÖK
Trivsamt och funktionellt kök med gott om förvaring bakom ljusa skåpsluckor. Arbetsytor i praktiskt utförande samt kaklat stänkskydd. Här finns maskinell utrustning i form av spis/ugn, fläkt, kyl/frys, diskmaskin samt diskho. Plats för mindre matbord.

SOVRUM
Rofyllt sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Ljust och harmoniskt med fönster som släpper in behagligt ljus.

HALL
Välkomnande hall med plats för avhängning samt förvaring. Ljusa väggar i kombination med varmare toner och golv som ger ett direkt hemtrevligt intryck.

BADRUM
Funktionellt badrum med kaklade väggar och klinkergolv. Utrustat med dusch, WC, handfat och spegelskåp. I badrummet är det förberett för tvättmaskin.

FÖRRÅD
Till bostaden hör ett källarförråd.





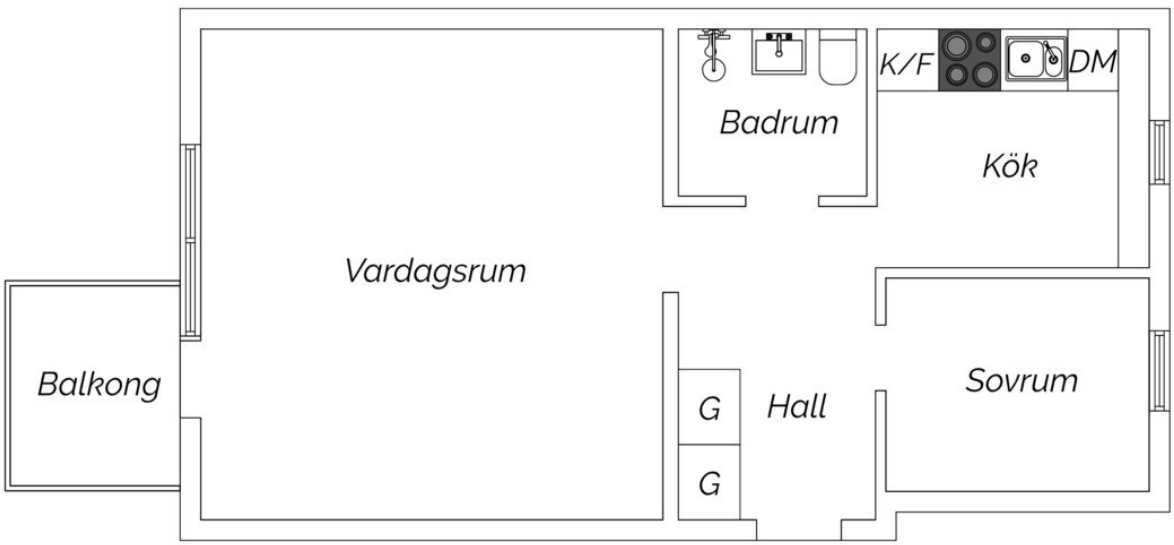


FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	BRF Värnskatten
BYGGÅR:	1946
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja. Från år 2015.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	32
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-12-15
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	132 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Fastigheten byggdes 1946 och är ombyggd 2001. Fastigheten har värdeår 1976. Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 554 kvm och 101 kvm lokalyta och förråd. I föreningen finns 9 parkeringsplatser. Lägenhetsfördelning 15 st 1,5 rum och kök 16 st 3 rum och kök 1 st 4 rum och kök Brf Värnskatten köpte fastigheten 2015. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör Valutavägen 78, Valutavägen 80 och Valutavägen 84. I föreningen finns en tvättstuga belägen i källaren, grovsoprum, cykelrum samt barnvagnsrum. Tvättstugan har två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp samt ett torkrum. Torkrummet används som cykelrum. I källaren tillhandahåller föreningen ett grovsoprum där vi har vi kärl uppmärkta för vad som får slängas. Inget skrymmande avfall får slängas eller ställas i grovsoprummet då detta innebär en extra kostnad för föreningen. Det finns inga avgiftsökningar beslutade i dagsläget. Information från styrelsen per datum 2026-11-03.
RENOVERINGAR:	2000: Lokal omgjord till bostad. 2001: Stambyte kök och badrum. 2016: Spolades stammarna. 2017: Uppdaterades huvudcentralen för el och 3-fas är framdragen till lägenheter och parkering. Automatisk trappbelysning installerades, byte av pump samt installation av avgasare i undercentralen och vinden isolerades. 2018: Cykel- och barnvagnsrum renoverades och inköp av ny torktumlare till tvättstugan. Anläggning av ny framsida utfördes.

	2019: Portarna renoverades och ny energideklaration gjordes. 2022: Radonsanering av källarlägenhet 2022: Renovering av hyreslägenhet inför upplåtelse 2022: Balkongrenovering av 1 st balkong 2022: Byte av lås på samtliga portar och källardörrar 2023: Byte av beslag på avluftningsventil tak 2023: Lagning av asfalt parkeringsplats Tidigare renoveringar år 2024-2025: Inga renoveringar. Kommande renoveringar: Fasad Information från styrelsen per datum 2026-11-03.
PARKERING:	Föreningen erbjuder parkeringsplatser till en kostnad om 500 kronor per månad. Två av platserna är laddplatser för elbil. Samtliga parkeringsplatser är för närvarande uthyrda, men flera boende väntas flytta framöver, vilket gör att kön bedöms minska och möjligheterna till parkering anses goda. I området gäller även boendeparkering. För mer information se: www.stockholm.se
TV OCH BREDBAND:	Föreningen har Telia Öppet Fiber, vilket innebär att de boende själva väljer bredbandsleverantör.

PLANRITNING



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