BERGUDDSVÄGEN 30B

HÄSSELBY SÖDRA VILLASTAD





HÄSSELBY SÖDRA VILLASTAD

Underbart BRF-parhus med fantastisk takterrass och sjöutsikt. Uthyrningsdel!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Unikt BRF-parhus, byggt 2016
Fantastisk sjöutsikt och vackra solnedgångar
Underbar takterrass med sol hela dagen
Högt och fritt läge

VÄLKOMMEN TILL BERGUDDSVÄGEN 30B

Modernt BRF-parhus från 2016 med en underbar takterrass, slående sjöutsikt och vackra solnedgångar. Belägen på en lugn återvändsgata i populära och barnvänliga Hässelby Södra Villastad med Mälarens glittrande vatten precis intill. Bostaden är fördelad på tre plan och med sjöutsikt från de flesta fönster i denna spektakulära bostad. Fantastiskt ljusinsläpp från generösa fönster från golv till tak. Kök och vardagsrum ligger i halvöppen planlösning på entréplan med en stor terrass med eftermiddags- och kvällssol. Tre sovrum och klädkammare med fönster på övre plan samt trappa till den stora takterrassen om ca 45-50 kvm med sol hela dagen och vidunderlig utsikt. Uthyrningsdel med separat ingång på nedre plan. Här bor er hyresgäst bekvämt med allrum och badrum, medan ni disponerar ett praktiskt förråd och finansierar en stor del av er boendekostnad. Flexibel disposition och möjligt att lätt göra det nedre planet till en integrerad del av bostaden. Varje plan är utrustat med ett stilrent badrum med dusch eller badkar, totalt tre stycken. Parkering med laddstolpe för elbil direkt utanför entrén.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Frida Urciuoli

073-305 17 45
frida.urciuoli@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Berguddsvägen 30B, 165 71 Hässelby
STORLEK:	150 kvm, biarea 8 kvm, källarplan (Enligt uppmätning) Enligt föreningens information: 162,0 (varav biyta 52,0)
ANTAL RUM:	Disponeras som 5 rum och kök. Enligt föreningens information: 4 rum och kök ex. biyta souterräng.
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	7 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 200 kr/mån I avgiften ingår kallvatten och sophämtning. Till avgiften tillkommer 379 kr/månad för TV och bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	Ca 35 320 kr/år (el: ca 31 000 kr/år, försäkring: ca 4 320 kr/år) Angiven driftskostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter för 4 personers hushåll. El inkluderar uppvärmning och varmvatten. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	2A
ANDELSTAL:	17,7695 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	2 135 293 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. Datum för kontroll 2026-05-07. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Nyckelblomstret i Hässelby
NUVARANDE ÄGARE:	Isabella Sittkoff, Nicolas Sittkoff
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

































RUMSBESKRIVNING

ENTRÉPLAN

HALL
Klinkergolv och ljusa väggar. Garderob och hatthylla.

KÖK
Parkettgolv och ljusa väggar. Ljusa skåpsluckor och vitt kakel ovan arbetsytor. Kylskåp 2022, frys, integrerad diskmaskin, ugn, häll, fläkt och micro. Två fönsterpartier, liggande fönster ovan arbetsytor och utgång till terrass.

TERRASS
Köksterrass med syd-väst läge och solnedgång över Mälaren. Trädäckad och gott om plats för utemöbler, grill och egna planteringar.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och ljusa väggar. Flera stora fönsterpartier och fransk balkong.

BADRUM
Klinkergolv med golvvärme och kaklade väggar. Handfat med kommod, spegel med belysning och WC. Dusch med glasvägg och handduksvärmare. Fönster.

ÖVRE PLAN

SOVRUM
Parkettgolv och ljusa väggar i blå kulör. Tre garderober. Två fönster i vinkel. Utanför sovrummet finns klädkammare med fönster.

SOVRUM
Parkettgolv och ljusa väggar med grön kulör. Två fönster.

SOVRUM
Parkettgolv och ljusa väggar i rosa kulör. Tre garderober och två fönster.

BADRUM
Klinkergolv med golvvärme och kaklade väggar. Handfat med kommod, spegel med belysning och WC. Badkar med glasvägg och handduksvärmare. Tvättmaskin, torktumlare och arbetsbänk samt överskåp. Infällda spotlights i taket. Fönster.

TAKTERRASS
Takterrass med syd-väst läge och solnedgång över Mälaren. Trädäckad med pergola och gott om plats för utemöbler, grill och egna planteringar.

NEDRE PLAN/UTHYRNINGSDEL

KÖK
Parkettgolv och ljusa väggar. Ljusa skåpsluckor och vitt kakel ovan arbetsytor. Kyl/frys, ugn, häll och micro. Fönster.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och ljusa väggar. Fönster och entré.

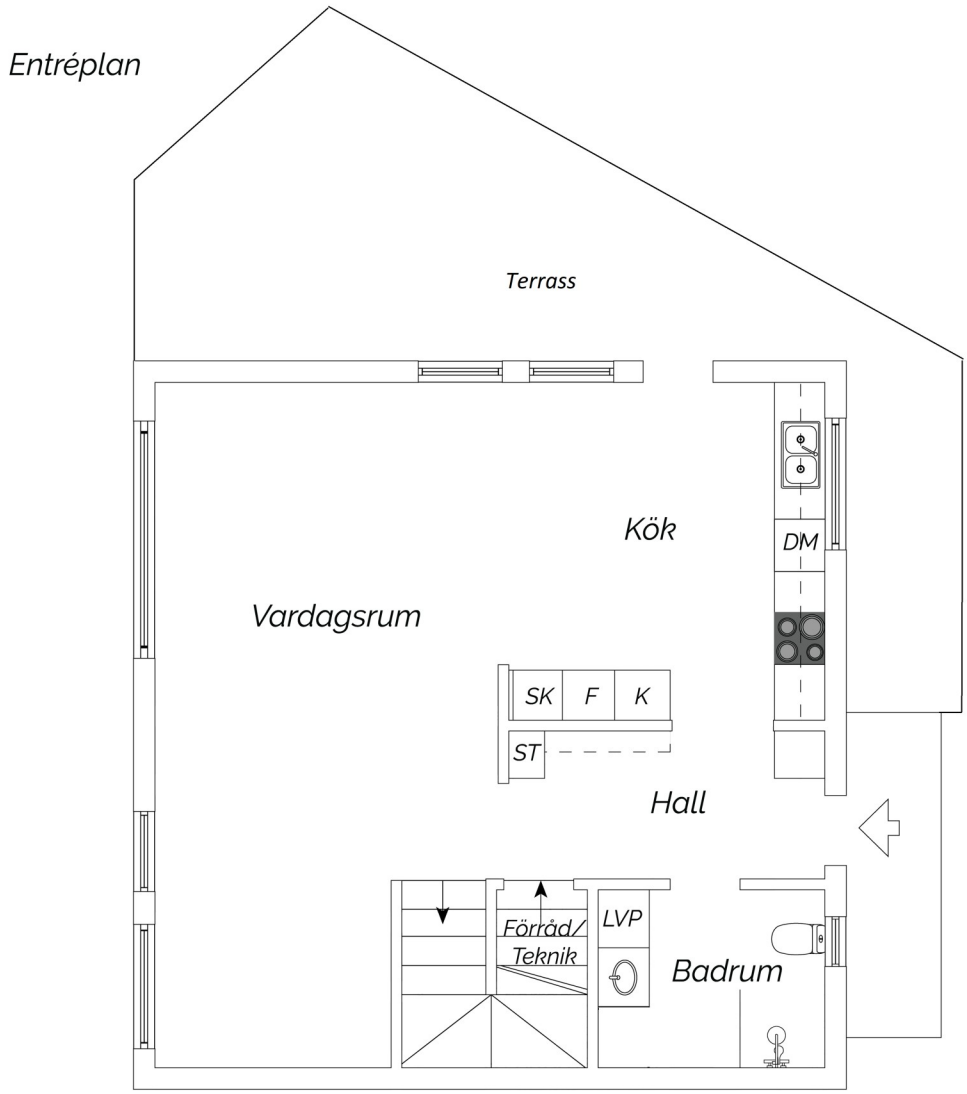
ALKOV
Parkettgolv och ljusa väggar.

BADRUM
Klinkergolv och kaklade ljusa väggar. Handfat med kommod och spegelskåp. Dusch med glasväggar och WC. Tvättmaskin med förvaringsskåp. Utanför badrummet finns en garderob.

FÖRRÅD
Nedre plan har förrådsutrymme intill trappen.

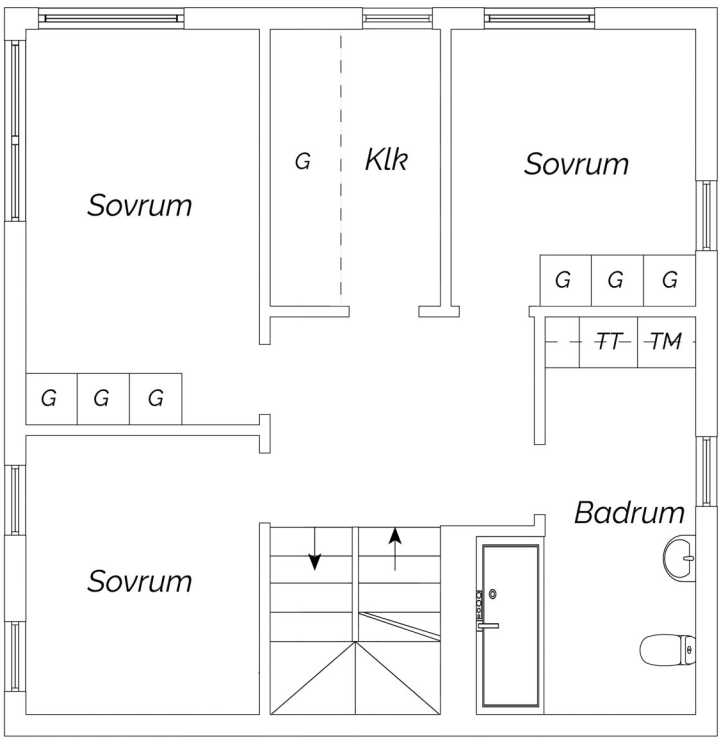
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Nyckelblomstret i Hässelby
BYGGÅR:	2016
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Frånluftsvärmepump med värmeåtervinning
ANTAL LÄGENHETER:	6
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	88 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Nyckelblomstret i Hässelby. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 6 lägenheter, samtliga upplåtes med bostadsrätt. Föreningen bildades 2015 och äger marken. Medlemmarna i föreningen hjälps åt med städning, snöskottning och gräsklippning. Föreningen har två städdagar ute per år. En höst- och en vårstädning.
RENOVERINGAR:	Fastigheten är uppförd 2016. Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024. Kommande underhåll: underhåll staket sommaren 2026.
PARKERING:	Till varje lägenhet finns 1 parkeringsplats. Det finns även 4 gästparkeringar.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till TV och bredband via Telia. Varje lägenhet betalar 379 kr per månad för telefoni, bredband och TV.



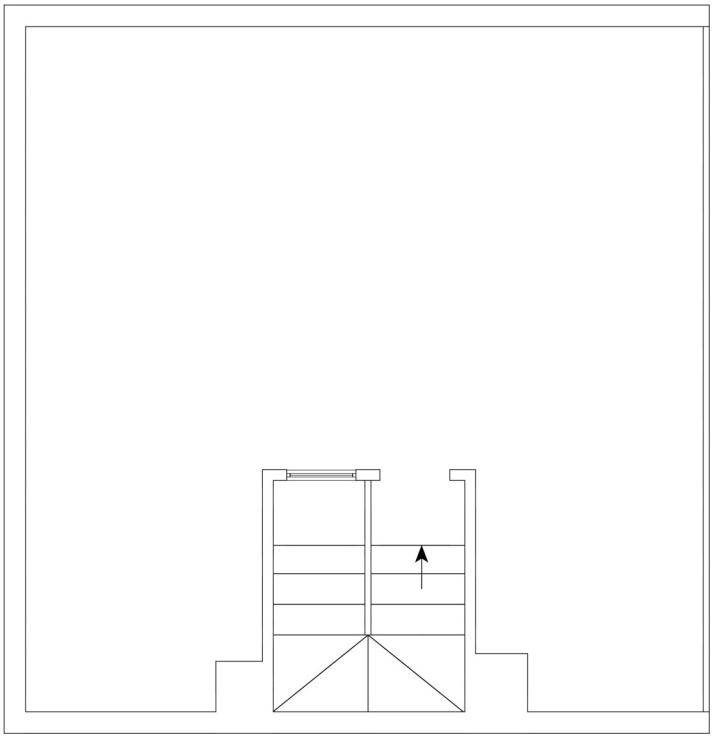
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Övre plan

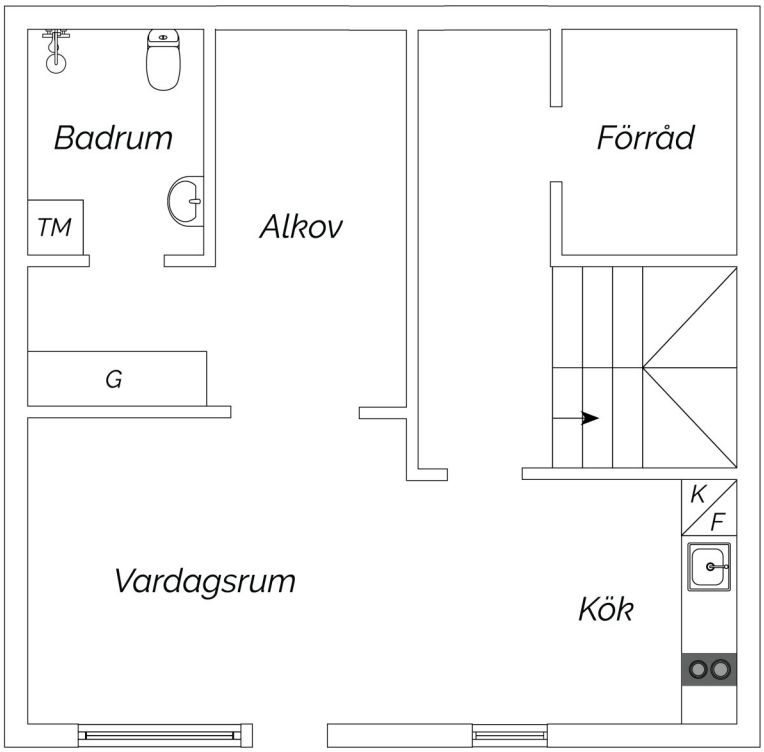


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Takplan



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



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.

Erik Olsson

Sveavägen 147 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se