HÄGERNÄS

HÄGERNÄSVÄGEN 8





HÄGERNÄS

Ljus och välplanerad etta med härlig balkong i soligt läge och havsutsikt!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Balkong med milsvid utsikt
Optimalt planerad
Nymålade ytskikt 2019
Goda förvaringsmöjligheter

VÄLKOMMEN TILL HÄGERNÄSVÄGEN 8

Välkommen till den perfekta lägenheten som har allt man kan önska! Den är stilren, välplanerade kvadratmeter med bra funktion och trivsel och har dessutom en solig balkong med havsutsikt. Här erbjuds en smart planlösning med en avskild sovalkov, ett ljust och socialt vardagsrum med generösa ytor för både soffgrupp och matplats samt flera eleganta och yteffektiva förvaringslösningar. Ett separat supercharmigt kök som er välutrustat bjuder in till både vardagsmatlagning och trevliga middagar. Ett helkaklat stort, ljust och fräscht badrummet med tvättmaskin. Den rymliga hallen ger ett välkomnande första intryck med gott om plats för avhängning. Bostadens stora balkong blir snabbt en favoritplats – här njuter du av förmiddagssol och en rogivande utsikt över Hägernäsviken. Läget är svårslaget, här bor du i ett lugnt och naturnära område med närhet till både vatten och grönska. Den stabila och välskötta föreningen erbjuder en trygg boendemiljö och har genomfört flera större renoveringar. För medlemmarna finns bekvämligheter såsom cykelförråd, tvättstuga och barnvagnsrum.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Line Olsson

070-208 29 00
line.olsson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Hägernäsvägen 8, 183 66 Täby
STORLEK:	28 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kokvrå
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 650 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 005 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 920 kr/år (el: 3 000 kr/år, försäkring: 1 920 kr/år) I angiven driftskostnad för 1 persons hushåll ingår hushållsel ca 3 000 kr/år samt hemförsäkring ca 1 920kr/år. Samtliga uppgifter är baserade på säljarens uppskattade kostnader. Kostnaderna kan båda vara högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1051
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,387 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	55 723 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 2026-03-25. 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:	5 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Hägernässtaden
NUVARANDE ÄGARE:	Elin Krantz
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse




BEKO




















NYA NORRLAND




Electrolux
ENERGYSAVER



RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med ekparkett på golv och målade väggar i ljus kulör. God plats för avhängning av ytterkläder och skor i inbyggda garderober.

VARDAGSRUM
Trevligt vardagsrum med härligt ljusinsläpp från fönsterparti och rogivande vy mot färgglada takåsar. Ljust och luftigt med plats för soffa, mediamöbel och matbord. Utgång till balkongen.

BALKONG
Stor balkong med en slående utsikt över färgglada takåsar, trädtoppar men även med en sjöglimt. Plats för loungemöbler och växter. Morgon- och förmiddagssol!

KÖK
Ekparkett på golv och målade väggar i en vacker kulör. Vita skåpluckor och vitt kakel under arbetsbänk i rostfritt, med dubbel diskho. Den maskinella utrustningen består av spis med ugn under, fläkt och kyl/frys. Välplanerat med goda förvaringsmöjligheter. Fönster med fint ljusinsläpp. Skåpluckor byttes 2021 och ytskikten målades 2019.

ALKOV
Mysig alkov med ekparkett på golv och ljust målade väggar. Plats för säng med sängbord.

BADRUM
Ljus klinker på golv och vita kaklade väggar med bård. Inrett med WC, handfat och spegel med belysning ovan, duschhörna samt tvättmaskin. Inredning bytt 2022.

FÖRRÅD
Till bostaden hör ett förråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Hägernässtaden
BYGGÅR:	1958
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Bergvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	139
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-04-25
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	100 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Hägernässtaden. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 139 lägenheter. Det finns även 1 hyresrättslokal och 1 bostadsrättslokal. Föreningen köpte huset 1957 (äger marken). Föreningen har gemensamma utrymmen, bland annat en lekplats, en stor gräsmatta, fin trädgård med en utegrill. I föreningen finns två tvättstugor en på Hägernäsvägen 8 som har tre tvättmaskiner och en på Hägernäsvägen 4 som har två tvättmaskiner. i varje hus. Det finns källarförråd, grovsoprum och flera cykelrum.På hägernäsvägen 2 finns ett eget cykelrum placerat i källaren. Hägernäsvägen 4 har eget cykelrum placerat på entréplan. På Hägernäsvägen 6 och 8, finns ett gemensam cykelrum vid ingången till Hägernäsvägen 8. I denna föreningen råder bosättningskrav. Inga beslutade avgiftshöjningar i dagsläget. (2026-03-25)
RENOVERINGAR:	1992 genomfördes en omfattande fasadrenovering, då även fasaden tilläggsisolerades och balkongerna förstärktes. 1995 anlades an ny tvättstuga i Hgv 4. (den gamla i Hgv 2 togs bort) 2003 sanerades vindarna och taket renoverades med ny tak duk. Därefter har fasaden sanerats och även vindarna tilläggsisolerats. 2005 genomfördes stambyte, då även ny el installerades och tomrördragningar drogs för kommade bredbandsinstallation. 2006 uppgraderade Com Hem (numera Tele2) med tre hål i väggen. Både 2:ans och 6:ans norrsidor har dränerats för att undvika att fukt tar sig in från bergsåsen in i källarna. 2007 drogs egna fibrer för bredband in i huset Se mer information om föreningens förmånliga Bredband

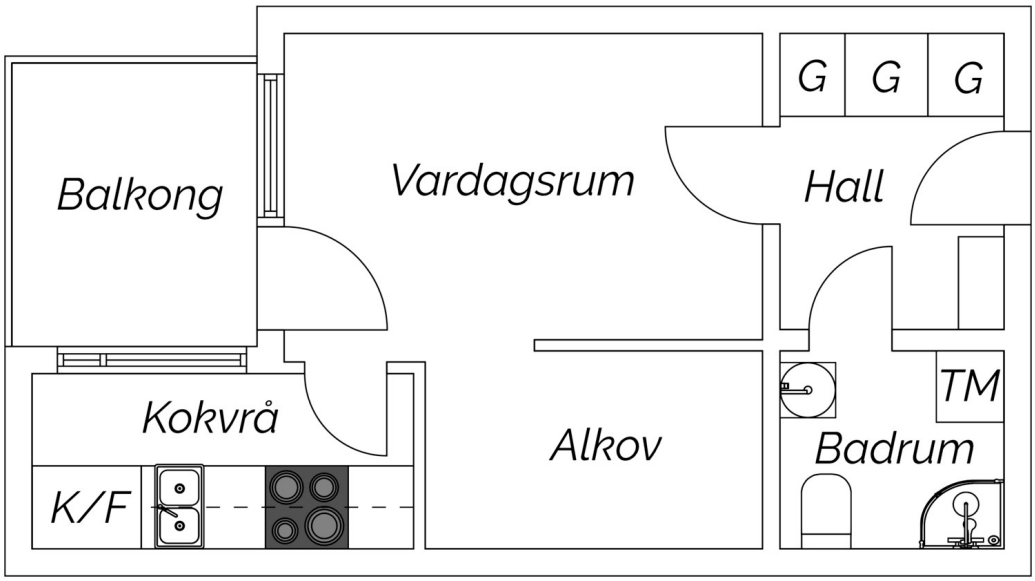
via Ownit under fliken Information / Bredband
2008 på vintern, färdigställdes bergvärmeinstallationen
- numera är vi ej längre oljeberoende men en oljepanna finns kvar och kan ge "spetsvärme".
I samband med detta installerades även nya ventilationsanläggningar återvinning av frånluft.
2008 byttes alla gamla armaturer i trapphusen mot nya sådana med rörelsedetektorer,
vilket innebär att lamporna går ner i effekt då ingen befinner sig trapphuset
och går upp i full effekt vid rörelse. På det sättet sparas energi och pengar.
2010 byttes Entrélåsen ut mot ett elektriskt låssystem för att säkra tillgången till husen.
Portarna öppnas således numera med Tag och/eller Telefon samt möjlighet till att programera in en portkod.
2011-2012 har fönsterrenovering genomförts, då samtliga fönster i föreningen har bytts ut.
2013 genomförs total senering av den 50 år gamla tvättstugan i Hgv 8.
2014 renoverades samtliga entréer. De målades om, det byttes dörrar, golven polerades
och slutligen har entréerna smyckats med växter.
2015 påbörjades upphandling av ombyggnation av en 320kvm stor hyralokal. Lokalen konverterades till två bostadsrätter 116 kvm resp. 123 kvm som var inflyttningsklara till sommaren 2016
2018 färdigställdes en föreningslokal för tillfällig övernattning av medlemmars besökande.
2021 fick trädgården en rejäl uppfräschning med ny grillplats, pergola,solsoffor och ny belysning.
2025 Elprojektet är etapp 1 och 2 är avslutat.
2025 Stamspolning av samtliga stammar att ske i hela fastigheten.
Pågående renoveringar:
Det har inneburit ny utomhus- och trädgårdsbelysning samt uppgradering av all fastighets-el (el-centraler).
Det som återstår är ny trapphusbelysning.
Jobbar på att uppdatera underhållsplanen i dagsläget för föreningen.

PARKERING:

Föreningen har ett parkeringsgarage med cirka 50 garageplatser och 4 MC-platser. En garageplats kan hyras till en kostnad om 600 kr/månad och en MC-plats för 200 kr/månad. Om man dessutom önskar en fjärrkontroll, kostar denna 30 kr/månad att hyra. Kontrollera med föreningen angående tillgänglighet. (2026-03-26)

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till digital-TV (basutbud) via Tele2 och bredband (100/100 Mbit/s) via Ownit.

PLANRITNING



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

Boulevarden 23 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se