ESKILSTUNA

TOMTEBOGATAN 2A

SkandiaMäklarna

REAL ESTATE



TOMTEBOGATAN 2A

Varmt välkomna till Tomtebogatan 2A och denna trivsamma fyrarummare belägen i populära och familjevänliga Måsta!

Här erbjuds en välplanerad hörnlägenhet med genomgående ljusa ytskikt, generösa sällskapsytor och tre rymliga sovrum, ett hem som passar perfekt för familjen eller för dig som önskar gott om utrymme.

Redan i hallen möts ni av en välkomnande känsla med goda möjligheter till avhängning och förvaring. I anslutning ligger det stilrena köket i vitt utförande, med generösa arbetsytor och plats för ett matbord där familj och vänner kan samlas. Från köket nås även den stora inglasade balkongen. Tack vare lägenhetens attraktiva hörnläge erbjuds ett mycket privat och insynsskyddat boende, där det inte är någon insyn i lägenheten. Här kan ni njuta av ett ostört och avskilt läge under stora delar av året. Vidare in i bostaden väntar det luftiga vardagsrummet med gott om plats för en större soffgrupp.

Bostaden erbjuder tre väl tilltagna sovrum, samtliga med ljusa ytskikt och goda förvaringsmöjligheter i garderober. Det helkaklade badrummet är utrustat med dusch, wc, handfat med kommod, högskåp samt tvättmaskin. Därtill finns en separat mindre wc som underlättar vardagen.

Här bor ni i en trivsam och familjevänlig bostad med genomtänkt planlösning, ett fint hörnläge, ett helt insynsskyddat läge och gott om plats för hela familjen.

Välkommen hem!

SNABBFAKTA

Pris:	1 950 000 kr
Antal rum	4 rok
Boarea (BOA)	96 kvm
Avgift	5 847 kr/mån



SARA SANDSTRÖM
076-850 95 93
sara.sandstrom@skandiamaklarna.se







OM BOSTADEN

ADRESS
Tomtebogatan 2A, 63348 Eskilstuna

OMRÅDE
Måsta

OBJEKTSTYP
Lägenhet

UPPLÅTELSEFORM
Bostadsrätt

VÅNING
Våningsplan 3

ANTAL RUM
4 rum och kök, varav 3 sovrum

BOAREA (BOA)
96 kvm

LÄGENHETSNUMMER
185 (Föreningen)
1302 (Skatteverket)

KOMMUN
Eskilstuna

EKONOMI

PRIS
1 950 000 kr

MÅNADSAVGIFT
5 847 kr/mån

BESKRIVNING AV KOSTNADER I AVGIFTEN
p-plats, bredband från Telenor (upp till 500 Mbit/s), digital-tv från Tele2 (24 kanaler), värme och vatten samt bostadsrättstillägg ingår i månadsavgiften. Observera att bostadsrättstillägget inte ersätter hemförsäkringen.

ANDELSTAL
Andel i föreningen 0,2935.
Andel årsavgift 0,002935.

INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING
199 309 kr

ÖVERLÅTELSEAVGIFT
1480 kr

ÖVERLÅTELSE BETALAS AV
Köparen

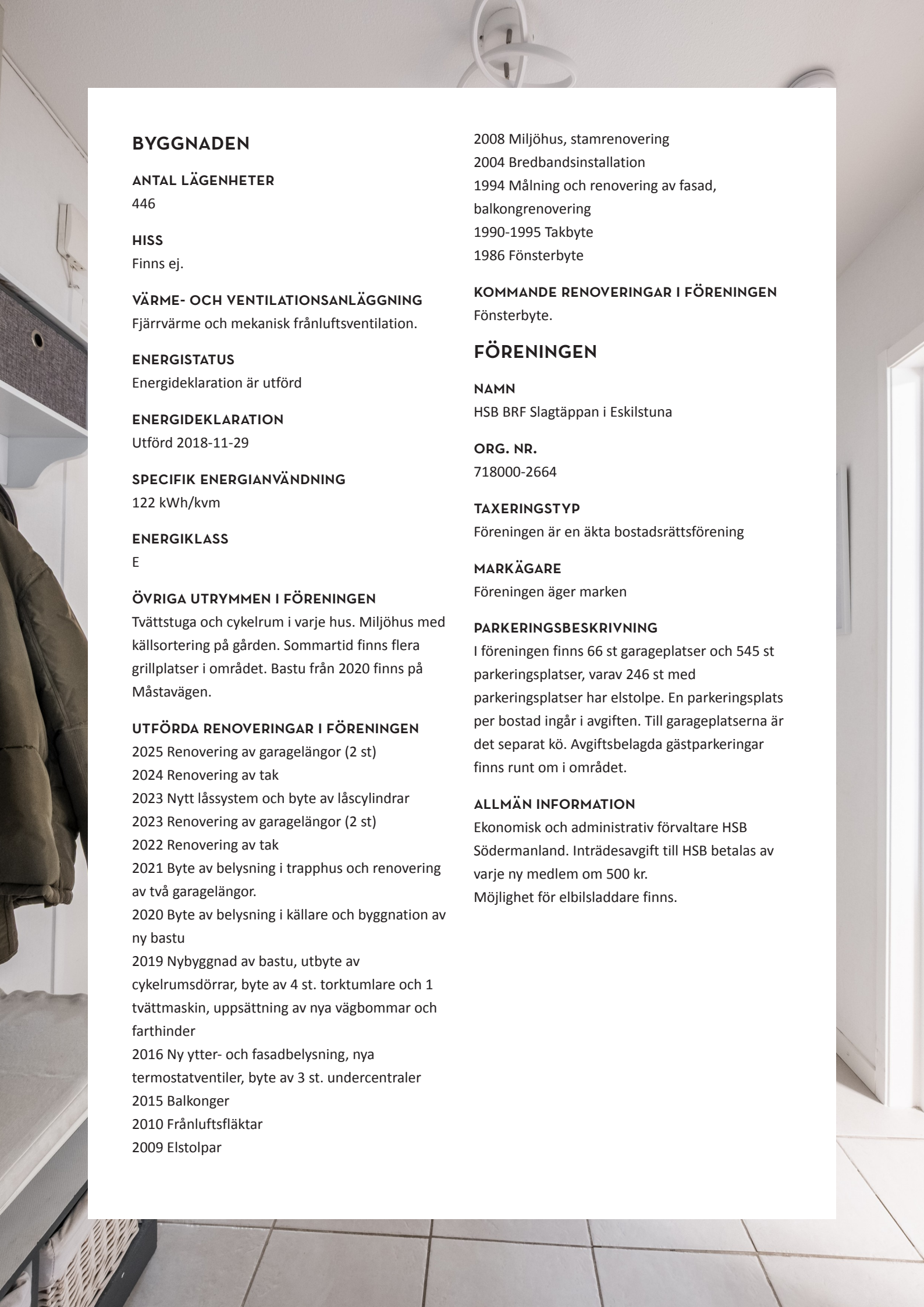
PANTSÄTTNINGSAVGIFT
592 kr

DRIFTSKOSTNADER
Hushållsel 648 kr/mån
Hemförsäkring 174 kr/mån

ANTAL PERSONER I HUSHÅLLET
3

ÅRLIG ELFÖRBRUKNING
3 030 kWh/år

SUMMA DRIFTSKOSTNAD
822 kr/mån



BYGGNADEN

ANTAL LÄGENHETER
446

HISS
Finns ej.

VÄRME- OCH VENTILATIONSANLÄGGNING
Fjärrvärme och mekanisk frånluftsventilation.

ENERGISTATUS
Energideklaration är utförd

ENERGIDEKLARATION
Utförd 2018-11-29

SPECIFIK ENERGIANVÄNDNING
122 kWh/kvm

ENERGIKLASS
E

ÖVRIGA UTRYMMEN I FÖRENINGEN
Tvättstuga och cykelrum i varje hus. Miljöhus med källsortering på gården. Sommartid finns flera grillplatser i området. Bastu från 2020 finns på Måstavägen.

UTFÖRDA RENOVERINGAR I FÖRENINGEN
2025 Renovering av garagelängor (2 st)
2024 Renovering av tak
2023 Nytt låssystem och byte av låscylindrar
2023 Renovering av garagelängor (2 st)
2022 Renovering av tak
2021 Byte av belysning i trapphus och renovering av två garagelängor.
2020 Byte av belysning i källare och byggnation av ny bastu
2019 Nybyggnad av bastu, utbyte av cykelrumsdörrar, byte av 4 st. torktumlare och 1 tvättmaskin, uppsättning av nya vägbommar och farthinder
2016 Ny ytter- och fasadbelysning, nya termostatventiler, byte av 3 st. undercentraler
2015 Balkonger
2010 Frånluftsfläktar
2009 Elstolpar
2008 Miljöhus, stamrenovering
2004 Bredbandsinstallation
1994 Målning och renovering av fasad, balkongrenovering
1990-1995 Takbyte
1986 Fönsterbyte

KOMMANDE RENOVERINGAR I FÖRENINGEN
Fönsterbyte.

FÖRENINGEN

NAMN
HSB BRF Slagtäppan i Eskilstuna

ORG. NR.
718000-2664

TAXERINGSTYP
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening

MARKÄGARE
Föreningen äger marken

PARKERINGSBESKRIVNING
I föreningen finns 66 st garageplatser och 545 st parkeringsplatser, varav 246 st med parkeringsplatser har elstolpe. En parkeringsplats per bostad ingår i avgiften. Till garageplatserna är det separat kö. Avgiftsbelagda gästparkeringar finns runt om i området.

ALLMÄN INFORMATION
Ekonomisk och administrativ förvaltare HSB Södermanland. Inträdesavgift till HSB betalas av varje ny medlem om 500 kr.
Möjlighet för elbilsladdare finns.

PLANLÖSNING



OBSERVERA ATT PLANLÖSNINGEN INTE ÄR SKALENLIG

TOMTEBOGATAN 2A

SkandiaMäklarna
REAL ESTATE

RUMSBESKRIVNING

ENTRÉHALL
Entréhall med grått klinkergolv och vitmålade väggar. Plats för avhängning och skoställ samt ytterligare förvaring i garderober.

KÖK
Kök med laminatgolv och grå tapet. Köket har vita luckor och är utrustat med kyl, frys, spishäll, ugn, fläktkåpa och diskmaskin. Plats för matbord och stolar. Från köket nås den inglasade balkongen med grå heltäckningsmatta och plats för loungemöbler.

VARDAGSRUM
Vardagsrum med laminatgolv, vitmålade väggar samt en fondvägg. Plats för soff- och mediamöbel samt ytterligare möblemang.

BADRUM
Badrum med ljust kakel och klinker och som är utrustat med toalett, handfat med förvaringsskåp under, spegelskåp med förvaring, dusch, högskåp samt tvättmaskin.

SOVRUM 1
Sovrum 1, i anslutning till entréhallen, har laminatgolv, vita väggar samt en fondvägg. Plats för dubbelsäng, sängbord och skrivbord. Förvaring i garderobslänga.

INRE HALL
Inre hallen har grått klinkergolv och vita väggar. Från hallen nås en klädkammare med hyllplan och gott om förvaring.

SOVRUM 2 OCH 3
Sovrum 2 och 3, som nås via den inre hallen, har laminatgolv, ljusa väggar samt fondväggar. Plats för större säng, skrivbord och byråer. Förvaring i garderober.

WC
Från den inre hallen nås den andra toaletten som har ljus klinker och ljust målade väggar. Utrustad med toalett, handfat och spegelskåp med förvaring.

SKANDIAMÄKLARNA SERVICE

När du köper eller säljer din bostad via oss, får du branschens bästa erbjudanden på tilläggstjänster, som en del i vår mäklartjänst.

Vi har följande erbjudanden:

- **Elavtal**
- **Bolån**
- **Hemförsäkring**
- **Besiktning & Försäkring**
- **Hemlarm**
- **Digital marknadsplats**



FASTIGHETMÄKLARENS UPPDRAG

Fastighetsmäklaren är en opartisk mellanman, vilket innebär att tillgodose både köparens och säljarens intressen. Detta gäller allt inom bostadsförmedlingen, utom priset för bostaden där uppdragsgivarens intressen prioriteras. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Innan fastighetsförmedling startas skall ett uppdragsavtal undertecknas av ansvarig fastighetsmäklare och av uppdragsgivaren. För att en fastighetsmäklare ska få utöva fastighetsförmedling ska denne vara registrerad fastighetsmäklare hos Fastighetsmäklarinspektionen *(FMI)* och inneha en giltig ansvarsförsäkring. Samtliga fastighetsmäklare inom SkandiaMäklarna är medlemmar i Mäklarsamfundets branschorganisation och vi följer Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnds *(FRN)* rekommendationer.

LAGAR OCH FÖRORDNINGAR

Fastighetsmäklarens och branschens arbete styrs av flera olika lagar. Fastighetsmäklarens roll regleras av: fastighetsmäklarlagen *(2021:516)* och lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism *(2017:630)*. Av dessa framgår även hur vi ska arbeta med registrering och tillsyn av mäklare och företag.

FASTIGHETSMÄKLARINSPEKTIONEN

Fastighetsmäklarinspektionen *(FMI)* är en statlig myndighet som sköter registrering, tillsyn och disciplinära åtgärder för fastighetsmäklare. Alla fastighetsmäklare i Sverige måste vara registrerade hos *FMI* för att få utöva fastighetsförmedling. För att bli registrerad hos *FMI* krävs det att fastighetsmäklaren har genomgått godkänd utbildning. *FMI* granskar också om personer är lämpliga att arbeta som fastighetsmäklare. Fastighetsmäklare som inte har godkänd ansvarsförsäkring blir avregistrerade. *FMI* har en disciplinnämnd som beslutar om disciplinära påföljder för fastighetsmäklare eller fastighetsmäklarföretag som anses ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Disciplinnämndens ledamöter utses av regeringen och har juridisk kompetens inom fastighetsområdet.

GOD FASTIGHETSMÄKLARSED

En fastighetsmäklare ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och tillämpa god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklaren ska ta tillvara både säljarens och köparens intressen. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer, ska fastighetsmäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

UPPDRAGSAVTAL

Uppdragsavtalet *(förmedlingsuppdraget)* är ett avtal mellan fastighetsmäklaren och säljaren. Avtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av parterna. Fastighetsmäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har avtalats skriftligen i uppdragsavtalet eller på annat sätt avtalats skriftligen. Detta gäller dock inte överenskommelser om ändring av bostadens pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen. Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till *högst tre månader* åt gången. En överenskommelse om förlängning av ensamrätten får träffas tidigast en månad innan ensamrätten ska upphöra att gälla. Om fastighetsmäklaren har frånträtt uppdragsavtalet muntligen, ska fastighetsmäklaren snarast också skriftligen underrätta uppdragsgivaren om frånträdandet. Om uppdragsgivaren har frånträtt avtalet, ska fastighetsmäklaren snarast skriftligen bekräfta frånträdandet.

ELEKTRONISK UNDERSKRIFT

Uppdragsavtalet och depositionsavtalet får undertecknas med en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i: *artikel 3 i Europaparlamentets och rådets förordning: EU nr 910/2014 den 23 juli 2014* om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv *1999/93/EG, i den ursprungliga lydelsen.*

OBJEKTSBESKRIVNING FASTIGHET

Fastighetsmäklaren ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten *så kallad objektsbeskrivning.* Den ska innehålla uppgifter om: fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal, driftskostnader, vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten, gemensamhetsanläggningar, byggnadens ålder, storlek samt byggnadssätt.

OBJEKTSBESKRIVNING BOSTADSRÄTT

Om förmedlingen avser en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen i stället innehålla bostadsrättsföreningens namn, uppgifter om pantsättning av bostadsrätten, andelstal, lägenhetens nummer och storlek, mark och utrymmen utanför lägenheten som omfattas av upplåtelsen med bostadsrätt, lägenhetens årsavgift, beslutade ändringar av årsavgiften, bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning och driftskostnader. Fastighetsmäklaren ska även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen för föreningen samt föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska fastighetsmäklaren i stället tillhandahålla föreningens ekonomiska plan enligt lag *(2022:1030).*

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Kontakta ansvarig fastighetsmäklare om ni önskar få en boendekostnadskalkyl för denna bostad.

JOURNAL OCH BUDGIVNINGSLISTA

Fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget, *så kallad journal.* Fastighetsmäklaren ska också upprätta en förteckning över de bud som lämnas på bostaden med angivande av: budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits, tidpunkt för när budet lämnades samt villkor för budet, *så kallad budgivningslista*. Fastighetsmäklaren ska överlämna journalen och budgivningslistan till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt bostaden få journalen och budgivningslistan när uppdraget slutförts.

BOAREA

Som ett led i köparens undersökningsplikt uppmanar SkandiaMäklarna köparen att kontrollera boarean före köpet om detta är av väsentlig betydelse för köparen. Den angivna boarean kontrolleras av ansvarig fastighetsmäklare med föreningen inför försäljningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den faktiska boarean beroende på att standarden för hur en bostad mäts upp har varierat över tid.

PLANLÖSNING

Observera att planlösningen i denna objektsbeskrivning inte är skalenlig och att avvikelser kan förekomma. Planlösningen i detta dokument ska endast ses som en skiss över bostadens disponering.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av en bostad görs i regel genom att en bostadsvisning genomförs. En köpare ska vid sin undersökning av bostaden, upptäcka de fel som en normalt bevandrad lekman skulle ha upptäckt vid en undersökning. Köparen får inte åberopa sådana fel i efterhand som borde ha uppmärksammats vid undersökningen. Om köparen upptäcker något fel vid sin undersökning och inte själv kan dra en slutsats, är köparen skyldig att undersöka felet vidare med en sakkunnig. Säljaren ska upplysa köparen om alla väsentliga

ekonomi och kända beslutade renoveringar för att ha uppfyllt sin upplysningsskyldighet. Det som säljaren upplyst om kan i normalfallet inte i ett senare skede åberopas av köparen som ett fel. Om säljaren lämnar utfästelser till köparen kring ett visst förhållande, kan det innebära att köparens skyldighet att undersöka just det förhållandet minskas som följd. Om bostaden överlåts i befintligt skick, innebär det en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Säljaren ansvarar däremot alltid gentemot köparen för dolda fel. Till kategorin dolda fel räknas sådana fel som en normalt bevandrad lekman inte skulle ha kunnat upptäcka vid en undersökning av en bostad.

FASTIGHETSMÄKLARENS RÅDGIVNINGS- OCH UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Fastighetsmäklaren ska, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om bostaden och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Fastighetsmäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen. Fastighetsmäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om bostaden/fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Fastighetsmäklaren ska skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som köparen har för att undersöka fastigheten och ska verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning. Om fastighetsmäklaren har iakttagit, känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om bostadens/fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska fastighetsmäklaren särskilt upplysa om detta.

FASTIGHETSMÄKLARENS PROVISION

Fastighetsmäklaren har rätt till provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren. Har fastighetsmäklaren fått uppdraget med ensamrätt har denne rätt till provision för försäljningar genomförda under ensamrättsperioden. Ingås avtal om överlåtelse utan ansvarig fastighetsmäklares förmedling inom den avtalade ensamrättsperioden, har den fastighetsmäklaren ändå rätt till provision. Ska fastighetsmäklaren ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för utlägg, endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta. Fastighetsmäklarens ersättning kan sättas ned om fastighetsmäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina skyldigheter mot köparen eller säljaren. Detta gäller dock inte om åsidosättandet är av ringa betydelse.

BUDGIVNING

Enligt svensk lag är bud i budgivning inte juridiskt bindande förrän överlåtelseavtal eller köpekontrakt har skrivits under av både köpare och säljare. Utöver det finns det inga lagstadgade regler för hur en budgivning ska gå till. Det är alltid är säljaren som bestämmer vem som får köpa bostaden, när och till vilket pris. Det är vanligast att den som har lagt det högsta budet också får köpa bostaden, men säljaren kan välja att acceptera ett lägre bud eller att inte sälja köpa bostaden alls, även efter en avslutad budgivning.

HANDPENNING

Om fastighetsmäklaren har tagit emot en handpenning, ska han eller hon snarast överlämna den till säljaren. Detta gäller dock inte om något annat har avtalats i ett depositionsavtal. Pengar och andra tillgångar som fastighetsmäklaren får hand om för någon annans räkning, ska hållas väl åtskilda från egna tillgångar. Ett depositionsavtal om handpenningen ska upprättas skriftligen och skrivas under av båda parterna och av fastighetsmäklaren.

SKADESTÅND

Om fastighetsmäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen *(2021:516)*, ska fastighetsmäklaren ersätta den skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort. Om fastighetsmäklaren har betalat skadestånd till köparen på grund av skada som köparen tillfogats genom att bostaden/fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med, kan mäklaren kräva tillbaka skadeståndet från säljaren i den utsträckning också säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam. En köpare eller säljare som vill kräva skadestånd ska underrätta fastighetsmäklaren om detta *inom skälig tid* efter det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Om köparen eller säljaren inte underrättar fastighetsmäklaren inom skälig tid, faller rätten till skadestånd bort. Detta gäller inte om fastighetsmäklaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

ÅTGÄRDER MOT PENNINGTVÄTT OCH FINANSIERING AV TERRORISM

Bestämmelser om vad fastighetsmäklarens och fastighetsmäklarföretagets rutiner och riktlinjer ska omfatta finns i *2 kap. 8 § lagen (2017:630)* om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och *KAMFS 2021:3 4.* Rutinerna ska utgå från fastighetsmäklarens och fastighetsmäklarföretagets allmänna riskbedömning av verksamheten. Fastighetsmäklaren och fastighetsmäklarföretaget ska därutöver ha följande rutiner: *åtgärder för kundkännedom och rutiner för bevarande av handlingar och uppgifter.*

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt SkandiaMäklarnas integritetspolicy. L*äs mer på: https://www.skandiamaklarna.se/integritetspolicy/.*

SAMTYCKE MARKNADSFÖRING

Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker säljare och köpare till att SkandiaMäklarna får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare godkänner publicering av slutpriset på Hemnet, Boneo och på *skandiamaklarna.se.*

TILLÄGGSTJÄNSTER

Här redovisas tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem. Ersättningarna utgår till mäklarföretaget och inte till den enskilda mäklaren.
Boneo AB: Vid annonsering på boneo.se med annonspaketet BAS betald av säljare, erhåller Mäklarföretaget en ersättning om 400 kr. Väljer säljaren att uppgradera annonspaketet erhåller mäklarföretaget en ersättning på 50% av annonskostnaden. Hemnet AB: Mäklarföretaget kan erhålla en administrationsersättning om 600 kr och en provisionsersättning. Rebel Elhandel AB: Rebel erbjuder kund hjälp med administration så el fungerar från tillträdesdatum. Mäklarföretaget erhåller en ersättning om 70 kr för hantering av tjänsten vid tecknande av nytt elavtal. Söderberg & Partners Bolån AB: Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning om 280 kr per utbetalt bolån.
Söderberg & Partners Insurance Consulting AB: Mäklarföretaget erhåller ett marknadsföringsbidrag om 112 kr vid tecknande av hemförsäkring. Sector Alarm: Mäklarföretaget erhåller en ersättning om 350-1 400 kr per förmedlad person som är intresserad av tjänsten. Realforce AB: Annonsering med annonspaketet från Realforce ger Mäklarföretaget en ersättning upp till 1 000 kr beroende på annonspaketets omfattning.

SkandiaMäklarna

REAL ESTATE