FORNHÖJDSVÄGEN 64

FORNHÖJDEN




64

FORNHÖJDEN

Kvadratsmart tvårummare med inglasad balkong, stort badrum och klädkammare!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Inglasad balkong
Vetter mot lugnt område
Välplanerade kvadratmeter
Rejält och fullt utrustat kök

VÄLKOMMEN TILL FORNHÖJDSVÄGEN 64

Välkommen till en ljus och välplanerad tvårummare om 45 kvadrat med inglasad balkong! Här presenteras en bostad med väldisponerad planlösning, ett rejält och välutrustat kök samt en mysig inglasad balkong som förlänger säsongerna. Sovrummet är rogivande med plats för större säng och i vardagsrummet ryms både soffgrupp och matbord om så önskas. Vi möts också av en stor klädkammare som sväljer mycket kläder och förvaring, genomgående ljusa och fräscha ytskikt samt ett stort badrum.

Brf Opalen är en uppskattat HSB-förening med flera gemensamma utrymmen så som bastu med relaxavdelning, solarium, gym och vävstuga. I månadsavgiften ingår både TV och bredband och föreningen tillhandahåller många parkeringsplatser med eller utan elstolpe. I närheten har du busshållplats, Morabergs handelscentrum med allt du behöver samt både pendeltåg och motorvägen.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Sollert

070-408 39 32
emma.sollert@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Fornhöjdsvägen 64, 15258 SÖDERTÄLJE
STORLEK:	45 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 956 kr/mån Inkl. värme, vatten, kabel-TV, bredband och bostadsrättstillägg.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	217
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,2863 %, andel av årsavgift 0,2863 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	36 392 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. 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:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Opalen i Södertälje
NUVARANDE ÄGARE:	Wisam Hikmat
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse







Ljusa, fräscha ytskikt
Stort vardagsrum
Trivsamt sovrum
Stor HSB-förening












06:34





TV och bredband ingår
Smidigt att ta sig till pendeltåg
Närhet till närservice
Nära skog och grönområden






64
64



RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med plats för avhängning av ytterkläder och skor samt förvaringsmöbel eller avlastningsmöbel. Flera garderober ryms längs med väggen. Ljusa tapetserade väggar och ljust laminatgolv. Hallen leder vidare in till vardagsrummet, samt badrum och klädkammare.

VARDAGSRUM
Rymligt vardagsrum med flera möbleringsalternativ och med plats för både soffa, mediamöbel samt matbord. Fint ljusinläpp via fönster och dörr till balkong. Ljust tapetserade väggar och ljust laminatgolv.

BALKONG
Mysig, inglasad balkong som vetter mot lugnt grönområde. På balkongen ryms caféset eller solstolar och inglasningen förlänger säsongerna.

KÖK
Rejält kök med gott om förvaring i skåp samt gott om arbetsyta. Skåpsfronterna är ljusa med ljus bänkskiva/i rostfritt med ljust kakel ovan arbetsbänk. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, spis, köksfläkt och diskmaskin. Köket har ljusa väggar och ljust laminatgolv.

SOVRUM
Trivsamt sovrum med plats för större säng samt förvarings- eller avlastningsmöbel. Ljusa tapetserade väggar och ljust laminatgolv.

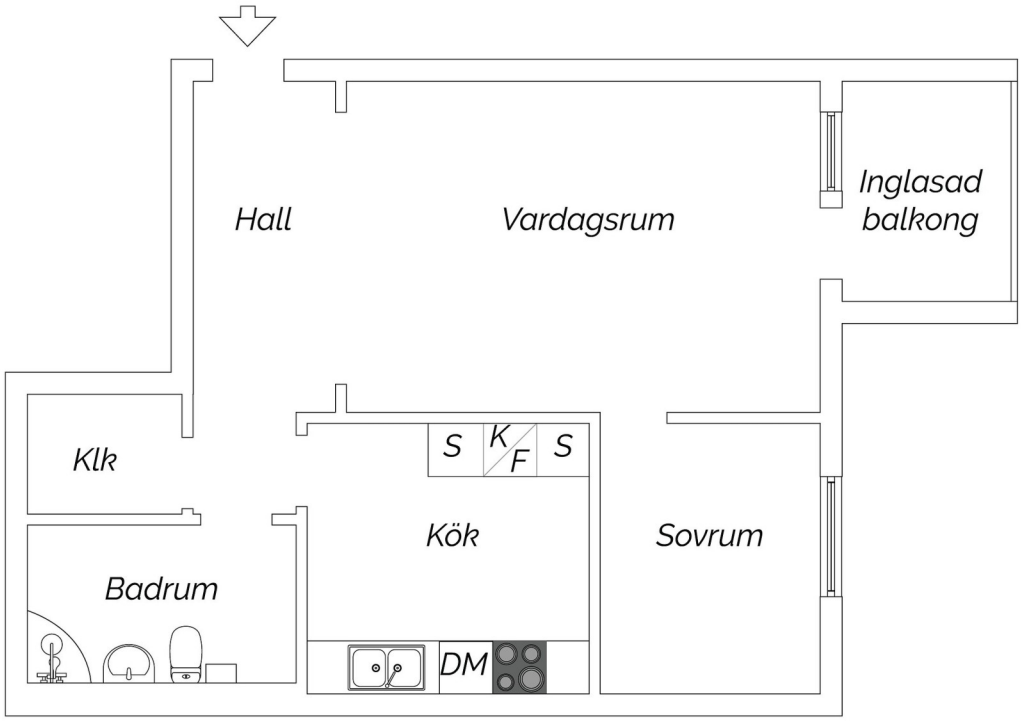
BADRUM
Stort badrum med mörk våtrumsmatta i stenimitation och vita väggar. Här finns WC, handfat, spegelskåp, dusch med vikväggar i glas samt handukstork.

KLÄDKAMMARE
Stor klädkammare med gott om plats för hängande kläder samt övrig förvaring.

ÖVRIGT
Till bostaden finns ett källarförråd som tillhör.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Opalen i Södertälje
BYGGÅR:	1964
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	240
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-02-19
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	140 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen innehar fastigheterna Topasen 7-8 och Opalen 1-2, vilka bebyggdes år 1972. Föreningen upplåter 240 st. lägenheter med bostadsrätt. Varje lägenhet har ett eget förråd. I föreningen finns dessutom bl.a bastu, solarium, gym, vävstuga och snickeri. Tvättstuga, snickarrum, vävstuga och bastu med relaxavdelning finns i föreningen. Besök gärna föreningens egna hemsida: www.brfopalen.nu
RENOVERINGAR:	Förutom löpande reparationer har föreningen under de senaste åren bl.a. genomfört följande underhåll: 2022 - Gjort iordning skyddsrum i varje hus 2018: Asfaltering i området 2018: Byte av takpapp 2017: Stamspolning samt OVK-besiktning 2008/09: Nya fönster och balkongdörrar 2008: Nya elmätare, individuell el-mätning Föreningen har en 40-årig underhållsplan. Följande är preliminärt planerat: 2023-2024: Stambyte badrum och kök, preliminärt 2023-2024: El, Preliminärt i samband med stambyte 2023-2024: Ventilation, Preliminärt i samband med stambyte 2025: Hissar
PARKERING:	Föreningen har 156 parkeringsplatser varav 67 är med elstolpe (250 kr/mån), dem utan elstolpe kostar 150 kr/mån, totalt 207 parkeringsplatser. Dessutom 11 som används som gästparkering. Dessutom har föreningen 37 st. p-platser under carport (ca 350 kr/månad). Kö tillämpas.
TV OCH BREDBAND:	Ansluten till TV via Com Hem, basutbudet ingår i avgiften. Bredband 100 Mbit/s och IP-telefoni från Bredbandsbolaget ingår i månadsavgiften.



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



erikolsson.se

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 M.M.

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 BOSTADSRÄTTEN 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.

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 administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

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 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

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.

Järnagatan 7 15171 Södertälje peter.more@erikolsson.se