FORNHÖJDEN

FORNHÖJDSVÄGEN 6





FORNHÖJDEN

Stor och välplanerad bostadsrätt med inglasad balkong.

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Högst upp i huset
Inglasad balkong
Rymligt badrum
Hiss i fastigheten

VÄLKOMMEN TILL FORNHÖJDSVÄGEN 6

Välkommen till denna välplanerade och rymliga bostadsrätt belägen på Fornhöjdsvägen i natursköna Södertälje. Med sina 74.5 kvadratmeter erbjuder denna lägenhet gott om plats för en bekväm vardag.
Bostaden är belägen på femmte våningen och har en trevlig balkong i sydväst läge, perfekt för avkoppling och soliga eftermiddagar. Här kan du njuta av lugnet och den vackra omgivningen samtidigt som du har närhet till stadens puls.
Föreningen är välskött och ekonomiskt stabil, vilket ger trygghet och långsiktighet för dig som boende. Dessutom finns det gott om grönområden i närheten, perfekt för promenader och aktiviteter utomhus.
Närhet till busshållplats som tar er vidare till tåget eller Södertälje stadskärna, motorvägen samt Morabergs Handelsplats där ni har allt ni kan tänkas behöva. Precis intill lägenheten finns även Tempo, vårdcentral samt flertalet förskolor.
Ett trevligt boende i ett populärt område – varmt välkommen att kontakta oss för mer information eller för att boka din visning.



Manhal *Anis*
Ansvarig mäklare

072-961 20 01

BOSTADEN

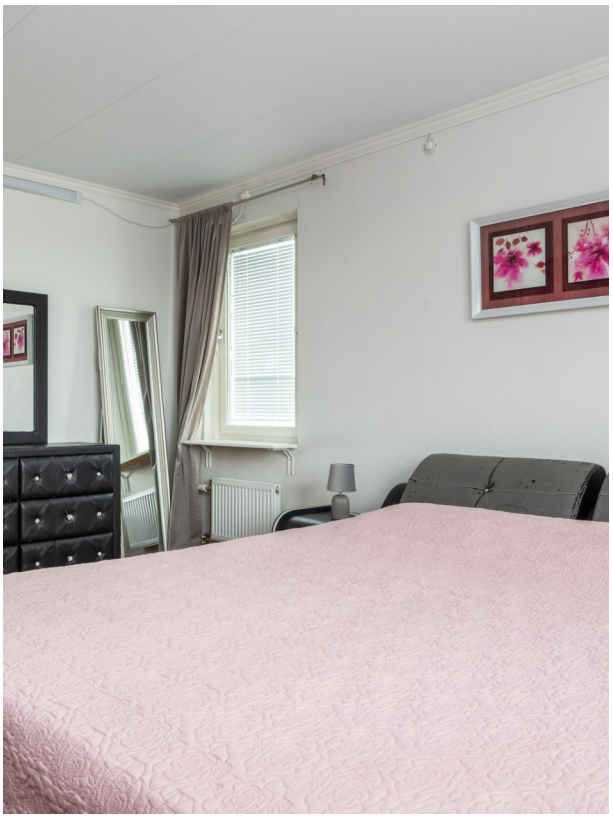
ADRESS:	Fornhöjdsvägen 6, 152 58 Södertälje
STORLEK:	74,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 710 kr/mån Inkl. värme, vatten, kabel-TV och bredband/IP-telefoni via Telia (fiber).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 000 kr/år (el: 3 000 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	23
LÄGENHETSNR SKV:	1503
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,4524 %, andel av årsavgift 0,4524 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	91 160 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.
VÅNING:	6 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Topasen
NUVARANDE ÄGARE:	Zaman Ghayadh
TILLTRÄDE:	Enligt överenkommelse























RUMSBESKRIVNING

HALL:
Välkomnande hall med klinkergolv och ljusa väggar. Goda avhängningsmöjligheter via hatthylla samt praktisk skobänk. Hallen binder samman bostadens samtliga rum och erbjuder ett ljust och luftigt intryck.

KÖK:
Rymligt och funktionellt kök med generösa arbetsytor och gott om förvaring bakom gröna köksluckor. Utrustat med spishäll, ugn, fläkt, diskmaskin samt fullhöjds kyl och frys. Naturlig matplats vid fönster med plats för flera personer. Klinkergolv och ljusa ytskikt bidrar till en trivsam atmosfär.

VARDAGSRUM:
Ljust och lättmöblerat vardagsrum med stora fönsterpartier som ger rikligt med dagsljus. Här finns gott om plats för både större soffgrupp och övrigt möblemang. Från vardagsrummet nås den inglasade balkongen som förlänger bostadens sociala ytor.

SOVRUM 1:
Rymligt master bedroom med plats för dubbelsäng och kompletterande möbler. Fint trägolv, ljusa väggar samt fönster som ger ett behagligt ljusinsläpp. Goda möjligheter till förvaring.

SOVRUM 2:
Trivsamt sovrum som passar utmärkt som barnrum, gästrum eller arbetsrum. Ljusa golv och fönster som bidrar till en ombonad känsla. Förvaringsmöjligheter finns via garderober.

BADRUM:
Helkaklat badrum med klinkergolv. Utrustat med wc, handfat med kommod, spegelskåp samt duschplats. Praktiskt tvättavsnitt med tvättmaskin och torktumlare i stapel. Trätak som ger rummet en varm och ombonad känsla.

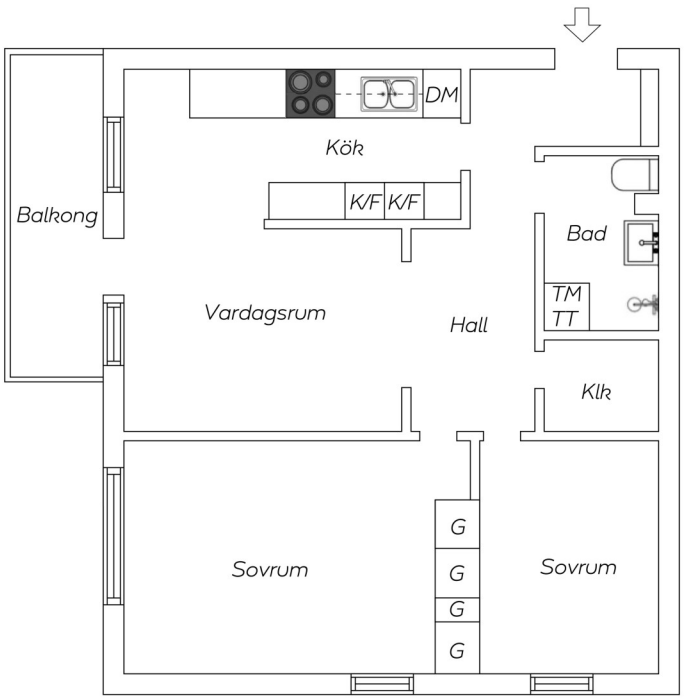
KLÄDKAMMARE:
Praktisk klädkammare med goda förvaringsmöjligheter för kläder, skor och hushållsartiklar. Bidrar till en välorganiserad vardag och minskar behovet av ytterligare förvaringsmöbler i bostaden.

BALKONG:
Stor inglasad balkong med plats för sittgrupp och växter. Här erbjuds en fin utsikt över grönskande omgivningar och området runt fastigheten. Balkongen fungerar som ett extra rum under stora delar av året.

ÖVRIGT:
Till lägenheten hör ett förråd beläget i källarplan, vilket ger praktisk extra förvaring för exempelvis säsongsutrustning, sportartiklar och andra tillhörigheter.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Topasen
BYGGÅR:	1972
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	248
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-05-28
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	106 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen äger fastigheten Topasen 1-3 med byggår 1972 och innehar sammanlagt 248 bostadsrätter, varav 8 st upplåtna som hyresrätt, samt 10 lokaler med hyresrätt. I föreningen finns flertalet gemensamma utrymmen som bastu (port 16), gym (port 12), cykelförråd, vävstuga (port 6), snickarbod (port 24), samlingslokal (port 16) och grovtvättstuga (port 16). Lekplatserna målas om och rustas upp kontinuerligt. Det finns även en trevlig uteplats där man kan träffas och grilla (grill finns att låna av föreningen) eller bara sitta och andas den friska luften. I källarplanet finns en tvättstuga med 3 st tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp samt ett mangelrum. Närområde I området finns Fornhöjdens centrum med mataffär, pizzeria, vårdcentral, frisörsalong, skola och dagis. Nära till buss med några min ner till Östertälje station och ca 30 min med pendeln till Stockholm. Endast 2 min till nybyggt ICA Maxi Stormarknad Moraberg. Moraberg handelsplats samt nedfart till E4:an. För medlemskap i föreningen krävs även medlemskap i HSB Södertälje. För medlemskap i HSB erläggs en depositionsavgift om 500 kr (återfås vid utträde) samt en första årsavgift om 300 kr.
RENOVERINGAR:	Tidigare utförda renoveringar: 1985 - Badrumsstammar och ytskikt 1994 - Yttertak (papptak) 1998-2004 - Nya tvättmaskiner samt målade tvättstugegångar 2004/05 - Fogning av fasad utvändigt 2005/06 - Ny ventilation 2009 - Nya entrélås med brickor 2009-2010 - Nya fönster/balkongdörrar 2013-2014 - Nya hissar 2015 - Takomläggning 2015 - Högtrycksspolning av samtliga stammar 2018 - Renovering av garage, till mitten av november Planerade renoveringar:



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

Jovisgatan 4 15172 Södertälje mail@erikolsson.se