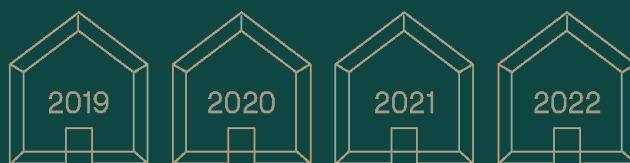


notar

Ditt livs bästa affär



Vinnare av Årets Mäklarkedja

Guldhemmet, ett initiativ från Hemnet

Tussmötevägen 134B



Tussmötevägen 134B, 1tr

Acceptpris:	3 300 000 kr
Rum:	2 rum + kök
Våning:	1
Antal våningar:	5
Boarea:	51 kvm. Areakälla enligt ekonomisk förvaltare. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Avgift:	4 015 kr inkl. värme, kallvatten, basutbud TV, bredband samt förråd. El- och varmvattenförbrukning debiteras varje lägenhet.
Byggår/Ombyggnadsår:	2019
Ansvarig mäklare:	Angela Hamstad, Reg. Fastighetsmäklare telefon , mobil 0708-99 79 37 angela.hamstad@notar.se













notar

Avvikelser kan förekomma.

Beskrivning

Här ges tillfälle att förvärva en modern och ytterst välplanerad 2:a med inglasad balkong på lugn återvändsgata mitt i Enskedes grönskande idyll! Lägenheten som ligger insynsskyddad erbjuder en öppen planlösning mellan kök och vardagsrum vilket skapar en luftig och social yta. Stora fönsterpartier ger lägenheten ett fantastiskt ljusinsläpp och utanför skymtas såväl föreningens lugna gård som grönska. Vardagsrummet erbjuder generösa ytor och utgång till stor inglasad balkong. På balkongen finns det gott om plats för både bord och stolar och här strålar solen från eftermiddag till kväll. Köket inrymmer allt man kan önska med smakfulla tillval och en härlig köksö. Vidare ryms i lägenheten ett sovrum med fönster i två väderstreck med gott om förvaring i garderobsvägg. Det stora badrummet har även det moderna och smakfulla materialval och här finns en generös kombimaskin för tvätt och tork. I hallen finns ytterligare förvaring och till lägenheten hör ett vindsförråd.

Här erbjuds dessutom ett utmärkt läge i populära och expansiva Svedmyra. Tunnelbanan nås inom ca 5 minuter och buss 161 som trafikerar Älvsjö, Telefonplan och Bagarmossen stannar en kort promenad från huset. I närområdet finns flera restauranger och småbutiker och runt husknuten finner ni populära ICA BEA. Här finns allt från målarfärg till dagligvaror och charkdisk. Underbara Enskede värdshus och Enskedeparkens Bageri ligger båda en kort promenad bort. Ytterligare shopping finns vid Globen med drygt 60 butiker och ett flertal restauranger, samt Tele-2 Arena med restauranger och nöjen. Det är inte heller långt till Nackareservatet eller charmiga Gamla Enskede. I Slakthusområdet planeras det dessutom för ytterligare bostäder, handel, kontor och verksamheter. Med bil når du snabbt och enkelt de större påfartslederna. Detta är helt enkelt ett område att stortrivas i. Varmt välkommen på visning!

Förening

Bostadsrättsföreningen Brf Hemskogshöjden.
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta).
I föreningen finns 59 st lägenheter
Byggnadsår: 2019.

Föreningsinformation

Allmänt om föreningen: Brf Hemskogshöjden. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 59 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, fördelade på tre hus. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen köpte fastigheten 2018. De äger marken.

Renoveringar - utförda och planerade: Föreningen har inga planer på större renoveringar just nu. Detta med tanke på att husen är 4 år gamla. (Kontrollerat 2024-02-15)

Ägande i föreningen: Föreningen accepterar delat ägande. Juridisk person accepteras ej.

Föreningens ekonomi: Föreningen genomförde en avgiftshöjning om 15% per 2024-01-01. (Kontrollerat 2024-02-15).

Bostadstyp

Bostadsrättslägenhet
Lgh nr. 21-1103 i Brf Hemskogshöjden.
Belägen i Stockholm kommun.
Skattesats 30.42.

Byggnad

Byggnadstyp: Flerfamiljhus
Uppvärmning: Fjärrvärme
Hiss: Ja
Ventilation: Mekanisk frånluft

Boarea/Biarea

Boarea 51 kvm Areakälla enligt ekonomisk förvaltare.
Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen..

Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

Äger föreningen marken

Ja

Avgift

4 015 kr inkl. värme, kallvatten, basutbud TV, bredband samt förråd. El- och varmvattenförbrukning debiteras varje lägenhet.

Ekonomi

Andel i föreningen: uppgiften har ej gått att få fram. Andel av årsavgiften är 1.2785%
Insatsandel 1,00862 %

Pantsättningsavgift: 573 kr

Överlåtelseavgift: 1 433 kr som betalas av köparen.

Bostadsrättens indirekta nettoskultsättning: 676 389 kr

Information angående nettoskultsättningen:

Bostadsrättens indirekta nettoskultsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen

Driftkostnad

Driftkostnaden är ca 318 kr/mån varav:

Vatten/avlopp: 18 kr/mån

Hushållsström: 300 kr/mån

Personer i hushållet: 1

VA avser varmvatten

Om en personlig boendekostnadskalkyl önskas - vänligen kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

Pantsättning

Denna bostad 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.

Anslutning TV & Bredband

TV: Föreningen är ansluten till TV via Ownit.

Internet: Föreningen är ansluten till bredband via Ownit.

Parkering

I föreningen finns ett parkeringsgarage med 40 platser.

Det finns även 4 markparkeringsplatser för 913 kr/mån.

Garageplats med el kostar 1189 kr/månad och p-plats utomhus vid gatan 500 kr/månad. I dagsläget är ingen kö till platserna (enligt styrelsen 230627).

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns kombinerat cykelrum och barnvagnsrum. Mellan husen finns gemensamma gröna ytor fyllda med rekreativsmöjligheter och sociala ytor. Här finns också lektyr för barnen samt gemensamma platser för boende.

Visningstider

Söndag 10/3

Kontakta ansvarig mäklare för att boka tid.

Energideklaration

Energideklaration utförd: 2021-06-23

Energiklass: C

Energiprestanda Primärenergital: 64 kWh/kvm år

Övriga upplysningar

Ovanstående uppgifter är grundade på av säljaren och av berörd förening lämnad information. Köpare/spekulant uppmanas att kontrollera dessa uppgifter med föreningen rörande lediga p-platser, kommande renoveringar och eventuella avgiftsförändringar. Köpare/spekulant är medvetna om att bostaden köpes i befintligt skick och uppmanas att undersöka bostaden ordentligt. Nedtagning av väggar och/eller väsentliga förändringar, ingrepp i bärande konstruktioner och ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten av en lägenhet är alltid en fråga för föreningens styrelse att ta ställning till i varje enskilt fall. Detta gäller även om förändringen inte medför risker för byggnadens konstruktion. Genom parternas signaturer nedan vidimerar säljaren att uppgifterna är korrekta så långt säljaren känner till och att köparen har tagit del av innehållet.

Undersökningsplikt

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) 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 bostadsrätten 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 överläts i befintligt skick

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten 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 brutit 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.

Avtalsfrihet

Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.

Slutpris & information om bostaden

Slutpris och information om bostaden publiceras som en del av Notars tjänster till kunder, där vi visar slutpriser och annan relevant information om de bostäder vi förmedlar på www.notar.se samt andra bostadssajter, i reklamutskick och som statistik i media. Detta inkluderar

även den aktuella bostaden. De uppgifter som görs tillgängliga inkluderar bilder (både exteriör och interiör), en allmän beskrivning av bostaden, gatuadress med gatunummer samt slutpris. Om du som köpare eller säljare inte önskar att den ovanstående informationen redovisas publikt, vänligen kontakta den ansvariga mäklaren.

Pris*

I Notars bostadsannonser i dagspress och på Internet anger vi prisnivån pris, vilket uppdragsgivaren har accepterat som ett tänkbart försäljningspris. Om flera bud finns kan dock budgivning förekomma och priset bli högre. Det råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Notar tillämpar budgivning enligt de krav som anges i §20 i fastighetsmäklarlagen. Endast lagda bud som godkänns av säljaren anges på www.notar.se samt andra aktuella hemsidor.

Bra att veta

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av dem bägge. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Budgivning

Vänligen notera att bud som återges på www.notar.se inte nödvändigtvis är samtliga lagda bud utan kan även vara enbart de bud som säljaren har godkänt för redovisning. Den slutliga köparen erhåller dock alltid en fullständig redovisning av samtliga lagda bud enligt de krav som anges i kap.3 §18 fastighetsmäklarlagen.

Säljarens rättigheter

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den. Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning. Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklarens skyldigheter

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud. Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts.

Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort, det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud. Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om detta.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt.

Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp. Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.

En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen. En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.

Personuppgiftspolicy

Personuppgifter som lämnas till oss kommer att behandlas enligt Notars personuppgiftspolicy. En personuppgift är varje upplysning som direkt eller indirekt kan knytas till en fysisk levande person. Exempel på personuppgifter är namn, adress, person- eller annat identifikationsnummer, telefonnummer, e-postadress och IP-nummer. De personuppgifter vi samlar in är i första hand personuppgifter som du själv lämnar när du använder våra digitala tjänster, köper och säljer med oss, anmäler dig på en visning, är delaktig i en budgivning eller har fått hjälp med en värdering via oss.

Dina personuppgifter lagras inte längre än det är nödvändigt för att kunna uppfylla ändamålen med behandlingen såsom de beskrivs nedan. Dina personuppgifter gallras eller raderas när de inte längre är relevanta för de ändamål som de har samlats in. Det innebär att olika personuppgifter kommer att sparas olika länge. Vissa personuppgifter måste vi spara under längre tid för att uppfylla våra rättsliga förpliktelser.

Notars personuppgiftspolicy finns att läsa på www.notar.se/information/sekretess-villkor. Har du frågor kan du kontakta oss via info@notar.se alt. Tel 0200-275 275

Information om s k sidoverksamhet

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen ska mäklare som i anslutning till sin förmedlingsverksamhet, ägnar sig åt annan verksamhet, s k sidoverksamhet, redovisa detta skriftligen till säljaren och köpare. Av informationen ska framgå vad verksamheten avser och, i de fall fråga är om förmedling av en tjänst som annan utför, vem som är uppdragsgivare eller samarbetspartner. Av informationen ska även framgå vilken ersättning som utgår, eller kan komma att utgå och om ersättning lämnas till mäklaren direkt eller indirekt. Med hänvisning till ovanstående lämnas härmed följande information om sidoverksamhet.

Verksamhet: Annonadministration
Uppdragsgivare: Hemnet Service HNS AB
Ersättning direkt/indirekt: Indirekt
Fast ersättning: Ja, 30% av annonskostnaden exkl. moms.

Verksamhet: Tilläggsprodukter
Uppdragsgivare: Hemnet Service HNS AB
Ersättning direkt/indirekt: Indirekt
Fast ersättning: Ja, 20-40% per såld produkt exkl. moms. Förnya annons (30-50 procent under 2021).

Uppdragsgivare: Söderberg & Partners Bolån
Verksamhet: Bostadslån
Fast administrationsersättning: 280 kr/utbetalt lån
Direkt/Indirekt: Indirekt

Uppdragsgivare: Rebel Elhandel
Verksamhet: El
Fast administrationsersättning: 70 kr/tecknat avtal
Direkt/Indirekt: Indirekt

Uppdragsgivare: Flyttmart
Verksamhet: Flyttjänster
Fast administrationsersättning: 25% av det totala värdet
Direkt/Indirekt: Indirekt

Räntefritt
handpenningslån!



Söderberg
& Partners

Bolån

I Notars unika samarbete med Söderberg & Partners Bolån tar du del av flera förmåner.

- **Räntefritt handpenningslån!**
- ett unikt erbjudande endast för Notars kunder.
- **Snabba besked!**
Ambition att kunna lämna svar på låneansökan redan samma dag.
- Budklara spekulanter inför visning.
- Enkel & trygg process.
- Flexibilitet & anpassade lån för varje unik spekulant.
- Personlig service från lånelöfte till köp av bostad & därefter genom hela bostadsägandet.

För mer information kontakta din fastighetsmäklare.



Angela Hamstad
Reg. Fastighetsmäklare
0708-99 79 37
angela.hamstad@notar.se

