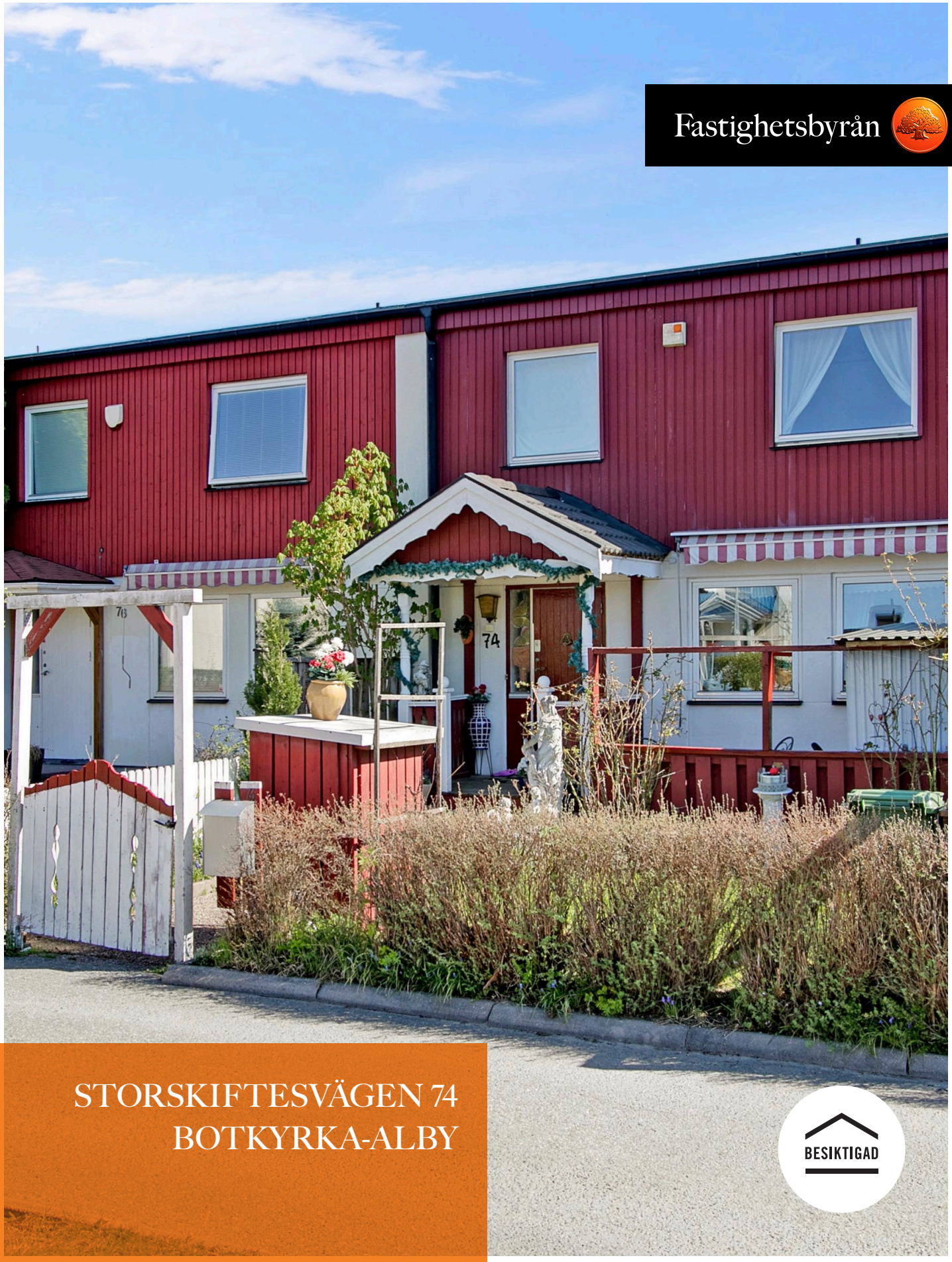
Fastighetsbyrån



STORSKIFTESVÄGEN 74
BOTKYRKA-ALBY

BESIKTIGAD



EMANUEL TURGAY
Emanuel är född och uppvuxen i norra Botkyrka och har en mycket god lokalkännedom samt kundkrets! Emanuel valde Fastighetsbyrån i Hallunda just för att jobba på hemmaplan!

Välkommen till Norra Botkyrka!

Norra Botkyrka
Välkommen till Norra Botkyrka! Här bor du i ett familjevänligt och tryggt område. Norra Botkyrka som omsluts av Mälaren, ligger verkligen bra till vad gäller närhet till både natur och mängder med arbetstillfällen. Vi som bor här, väljer därför att bo kvar. Det är inte ovanligt att flera generationer av samma familj finns här. Vi ser även en trend i att människor som flyttat härifrån tidigare, nu flyttar tillbaka.

Mycket boende för pengarna

Här får du mycket bostad för pengarna och det finns en härlig blandning med något för alla. Bostäder till salu i Norra Botkyrka utgörs av bostadsrättslägenheter, radhus, kedjehus och villor i olika storlekar för olika behov.
Vi förmedlar allt från små lägenheter för förstagångsköpare eller pendlare till radhus/villor för den stora familjen!





VÄLKOMMEN TILL BOTKYRKA-ALBY STORSKIFTESVÄGEN 74 BOTKYRKA

FRIKÖPT TOMT! Med ett sjönära och vackert läge på Storskiftesvägen 74 hittar vi detta radhus om sex rum och kök om ca 161 kvm. Här erbjuds ett stort och öppet boende i två plan med optimal planlösning och stora fönster med fint ljusinsläpp. En lättskött och fin trädgårdstomt förhöjer upplevelsen av huset ytterligare och läget på trevliga och populära Botkyrka-Alby är perfekt för dig som vill ha nära till allt och en växande familj. I området finns bland annat köpcentrum, bra kommunikationer, skola, förskola, busshållplats och fina grönområden.

UTGÅNGSPRIS 3 300 000 KR **ANTAL RUM** 6 VARAV 4 SOVRUM
BOAREA 136 KVM (AREAKÄLLA: TAXERINGSINFORMATION) **BIAREA** 0 KVM **TOMTAREAL** 227 KVM
ADRESS STORSKIFTESVÄGEN 74

ANSVARIG MÄKLARE
EMANUEL TURGAY 08-534 710 55, 070-40 54 111
EMANUEL.TURGAY@FASTIGHETSBYRAN.SE

HALL Det första vi möts av i detta hus är en inbjudande hall med bra förvaringsmöjligheter. Ljusa väggar och klinkergolv.

KÖK Stort och socialt kök med plats för matbord, stolar och bra förvaringsmöjligheter. Ljusa väggar och klinkergolv samt maskinell utrustning i form av fläkt, spis, diskmaskin, kyl och frys.

BADRUM 1 Påkostat och smakfullt badrum från 2019 med klinkergolv och kaklade väggar. Inredningen består av duschvägg, toalett och handfat.









OVAN HÖGER
Kök

NEDAN HÖGER
Badrum 1

NEDAN VÄNSTER
Hall



OVAN VÄNSTER
Inglasad altan
(isolerad)

HÖGER
Vardagsrum

MITTEN VÄNSTER
Badrum 2

NEDAN VÄNSTER
Sovrum 1







VARDAGSRUM Ett öppet och ljust vardagsrum med vackert ljusinsläpp, gott om plats för soffa och matgrupp och bra förvaringsmöjligheter. Ljusa väggar och parkettgolv.

INGLASAD ALTAN Till husets absoluta höjdpunkter hör ett isolerat- inglasat, stort och trevligt altan med vacker utsikt över Albysjön och utgång till tomten. Här samlar man mer än gärna familj och vänner.

BADRUM 2 Stort badrum med kaklade väggar och klinkergolv. Här finns toalett, badkar, handfat, tvättmaskin och torktumlare.

SOVRUM 1 Ett stort och rogivande sovrum med gott om förvaring och plats för stor säng. Utgång till balkong med utsikt över Albysjön.



SOVRUM 2 Ett stort och rogivande sovrum med plats för säng, nattduksbord och bra förvaring. Ljusa väggar och plastmatta. Utgång till balkong med utsikt över Albysjön.

SOVRUM 3 Ett stort och rogivande sovrum med bra förvaring och plats för stor säng. Rummet har ljusa väggar och plastmatta och kan med fördel användas som gästrum, barnrum eller avlastningsrum.

SOVRUM 4 Husets fjärde sovrum är ett stort och rogivande rum med gott om förvaringsmöjligheter och plats för en stor säng. Detta sovrum har ljust golv och ljusa väggar.







OVAN
Sovrum 2

MELLAN
Sovrum 3

NEDAN
Sovrum 4

Byggnad

ANTAL RUM 6 varav 4 sovrum

BOAREA 136 kvm (Areakälla: taxeringsinformation)

BIAREA 0 kvm

BYGGNADSÅR 1972

TAK Papp

BJÄLKLAG Betong

FASAD Puts & trä

GRUNDMUR Betong

UTV. PLÅTARBETE Lackerad plåt

GRUNDLÄGGNING Betongplatta

FÖNSTER 2-skikts isolerglas

STOMME Betong

UPPVÄRMNING Fjärrvärme

VENTILATION Mekanisk (endast frånluft)

BESIKTIGAD Denna fastighet är besiktigad. Besiktningsprotokollet som finns tillgängligt hos mäklaren ger information som är en viktig del i de överväganden en köpare ska göra. Som slutgiltig köpare har du också möjlighet att få en kostnadsfri genomgång av protokollet på telefon med besiktningsmannen. Denne kan svara på frågor och redogöra för besiktningens alla delar. Vill du ha en genomgång på plats i huset så kan du få det mot en mindre kostnad.

Fastighet

FASTIGHETSBETECKNING Botkyrka Tegskiftet 68

ADRESS Storskiftesvägen 74, 145 60 Norsborg

TOMT 227 kvm, friköpt

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 1 634 000 kr (år 2015)

TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD 1 097 000 kr

TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK 537 000 kr

TAXERINGSKOD 220 Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

PLANBESTÄMMELSER ETC Stadsplan

GENOMFÖRANDETID 1992-06-30

Ekonomi

UTGÅNGSPRIS 3 300 000 kr

PANTBREV Totalt 1 100 300 kr

DRIFTSKOSTNAD 45 915 kr/år
Med 2 personer i hushåll:
Elförbrukning: 10 000 kr.
Renhållning: 1 635 kr.
Uppvärmning: 10 400 kr.
VA-förbrukning: 4 200 kr.
Väg- och samfällighet: 19 680 kr.

Tillkommer:
Fastighetsavgift/-skatt: 7 812 kr.

NÄTBOLAG Vattenfall

KOMMENTAR Fastighet/Hemförsäkring tillkommer till driftkostnader.

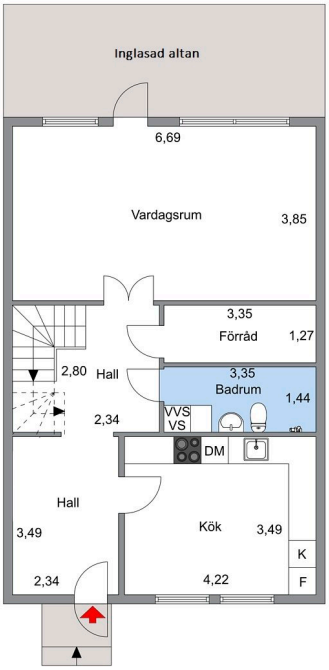
BOENDEKOSTNADSKALKYL Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

Övrigt

ÄGARES NAMN Edip Noyan, Süreyya Noyan

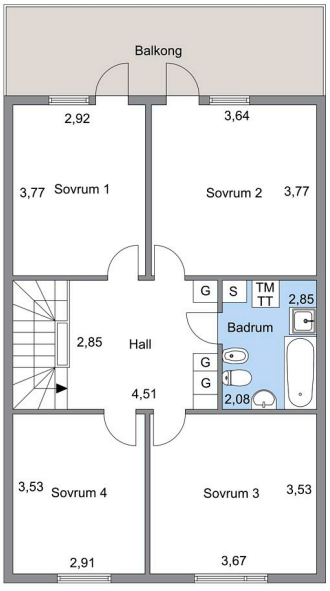
Planlösning

Entréplan



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

Övre plan



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

JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR
En fastighetsmäklares uppgift ska vara en opartisk mellanman och tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen, FML, som är en konsumentskyddandande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

UPPDRAGSAVTALET
Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt FML vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

MÄKLARENS ERSÄTTNING
Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknande. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, bestämd till en viss procent av köpeskillingen. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta.
Provisionsrätten uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelsen.

OBJEKTSBESKRIVNINGEN
Enligt FML ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När objektsbeskrivningen upprättats får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella fel. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i underlaget som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av köpekontraktet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften.

Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvaret för eventuella fel i en förmedlad fastighet ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit, känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET
Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelse, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att utebliven upplysning om felet/avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT
Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Trånga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstensstock, och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparen att undersöka, samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

BUDGIVNING
Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt FML ska en mäklare föra en förteckning över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna anbudsförteckning endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personupp gifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

KÖPARENS FINANSIERING
Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. Det förekommer att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka finansieringsförutsättningar du har.

SKRIFTLIGT KÖPEKONTRAKT
För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt ”ångra” köpet.

SÄRSKILDA VILLKOR I KÖPEKONTRAKTET
Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. Vanligt är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svävarvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

VAD INGÅR I KÖPET?
I jordabalken definieras vad som är fast egendom (fastighet) och vad som hör till en fastighet (fastighets- och byggnadstillbehör). Det som inte är fast egendom eller fastighets- och byggnadstillbehör är lös egendom och ingår normalt inte vid köp av en fastighet.

Fastighetstillbehör är t ex byggnaden, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank etc. och byggnadstillbehör är t ex badkar, duschkabin, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsskrivningen ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.

VEM ANSVARAR FÖR FEL?
Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämras på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om felet hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett dolt fel.Köparens undersökningsplikt utökas om hen ser tecken på t ex fel på byggnaden eller om fel kan misstänkas p g a skicket. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan det utöka köparens undersökningsplikt.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN
Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGAD-PAKET MED EN DOLDAFELFÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB
Även om det är säljaren som är försäkringstagare har även du som köpare av fastigheten möjlighet att anmäla fel direkt till Anticimex. Om du upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt yrkade ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex, och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigad-paket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänts på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigad-paket.
Kontaktuppgifter: anticimex.se/kontakt, tel 020-170 90 90.

BOENDEKOSTNADSKALKYL
Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

REKLAMATION TILL MÄKLAREN
Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet eller köpekontraktet.

Ärende om skadestånd prövas i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

ÅNGERRÄTT
För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida Konsumentverket.se. Ångerrätt gäller dock inte om tjänsten har fullgjorts, om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det är skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER
Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Nedan redovisas den ersättning mäklaren kan erhålla vid förmedling av dessa tilläggstjänster.

Anticimex/OBM Energideklaration - Enskild mäklare kan erhålla upp till 320 kr.
Anticimex Försäkringar Dolda fel försäkring - Mäklaren erhåller ingen ersättning.
Hemnet Internetannonsering - Enskild mäklare kan erhålla upp till 1 160 kr.
Hemnet tilläggsprodukter – Enskild mäklare kan erhålla upp till 20 % av priset på tilläggsprodukten exklusive moms.

Samtliga samarbetspartners och tjänster redovisas på www.fastighetsbyran.se.

KUNDOMBUDSMAN
Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmannen är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER
Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.se/integritetspolicy



FASTIGHETSBYRÅN NORRA BOTKYRKA

HALLUNDA TORG 1
145 01 NORSBORG
TEL 08-534 710 50
FASTIGHETSBYRAN.SE/NORRA-BOTKYRKA
ANSVARIG MÄKLARE EMANUEL TURGAY
TEL 08-534 710 55, 070-40 54 111
MEJL EMANUEL.TURGAY@FASTIGHETSBYRAN.SE