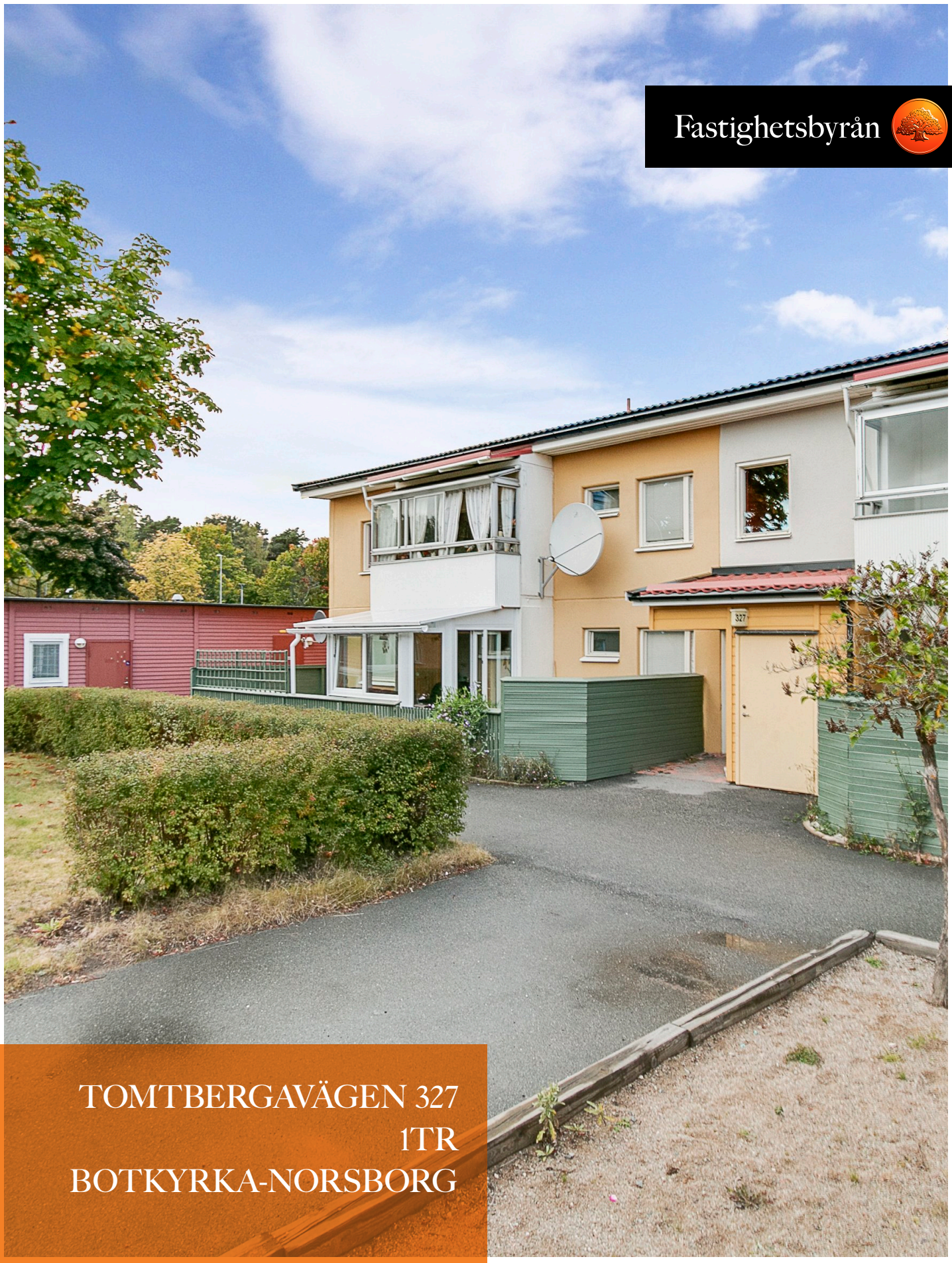


TOMTBERGAVÄGEN 327
1TR
BOTKYRKA-NORSBORG



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-NORSBORG TOMTBERGAVÄGEN 327 1TR BOTKYRKA

ACCEPTERAT PRIS! Unik möjlighet att förvärva denna eftertraktade och välplanerade gavelfemma! Här finns fyra väldisponerade sovrum, helkaklat badrum med golvvärme, härligt vardagsrum, stort och trevligt kök. Flytta in i ett lugnt och trivsamt område. Här bor du med närhet till skolor, dagis och kommunikationer. Varmt välkomna!

ACCEPTERAT PRIS 2 495 000 KR **ANTAL RUM** 5 RUM
BOAREA 104,5 KVM (AREAKÄLLA: FÖRENINGENS INFORMATION) **BIAREA** 0 KVM
MÅN.AVG 6 034 KR INKL VÄRME, BREDBAND, VA & KABEL-TV (BASUTBUD)
ADRESS TOMTBERGAVÄGEN 327 1TR

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

EXTRA KONTAKTPERSON
ARAM SOMA 08-534 710 59, 076-323 00 13
ARAM.SOMA@FASTIGHETSBYRAN.SE

SOVRUM 1 Sovrum med plats för säng samt diverse möblemang. Plastmatta samt ljusa väggar.

SOVRUM 2 Sovrum med plats för säng samt diverse möblemang. Plastmatta samt ljusa väggar.

KÖK Fräscht kök utrustat med den viktigaste köksutrustningen som kyl/frys, fläkt, spis och diskmaskin. Fina kökssnickerier, över den påkostade bänkskivan finns matchande kakel. Lyxigt granitgolv med värme samt kaklade väggar. Utgång till härlig inglasad balkong.

SOVRUM 4 Även sovrum 4 är rymligt med plats för dubbelsäng och diverse möblemang. Här finns gott om förvaringsmöjligheter i den stora garderobsväggen. Plastmatta samt tapetserade väggar.

VARDAGSRUM Vardagsrum med härligt ljusinsläpp och gott om utrymme för många gäster. Parkettgolv samt tapetserade väggar.







OVAN HÖGER
Sovrum 4

NEDAN HÖGER
Vardagsrum

MITTEN
Sovrum 1

NEDAN VÄNSTER
Kök

OVAN VÄNSTER
Sovrum 2







Lägenhet

ANTAL RUM 5 rum

BOAREA 104,5 kvm (Areakälla: föreningens information)

BIAREA 0 kvm

LÄGENHETSNR 267

VÅNINGSPLAN 2 av 2. Hiss finns ej.

ANDEL I FÖRENING 0,38089 %

Byggnad

BYGGNADSTYP Flerfamiljshus/Låghus

BYGGNADSÅR 1972-1974

FÖNSTER 2-glas

UPPVÄRMNING Fjärrvärme

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2010 med energiklass F. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.



Förening

NAMN Brf Tornberget

ADRESS Box 1084

ALLMÄNT Ta gärna del av föreningens hemsida: www.brftornberget.se
Brf Tornberget består av 296 lägenheter. På gårdarna finns det komplementhus som inrymmer tvättstugor, miljörum och cykelrum. Föreningen tillhandahåller P-platser till de boende i området. Det finns ca 340 parkeringsplatser varav ett hundratal har elstolpar samt 36 garageplatser. För närvarande är det kö.
Föreningen har ett gruppanslutningsavtal med Bredbandsbolaget som levererar bredband via fiberkabel och med en hastighet på 100 Mbit/s. Som ny i föreningen kontaktar du Bredbandsbolaget och tecknar ett individuellt avtal med dem, tel 0770-777000.
https://www.brftornberget.se/?rID=1045&page=bredband

Stadgar och årsredovisning finns att läsa och skriva ut på bostadsbeskrivningen på vår hemsida fastighetsbyran.se eller kan erhållas av mäklaren.

Ekonomi

ACCEPTERAT PRIS 2 495 000 kr

PANTSÄTTNING Bostadsrätten är pantsatt. Inga lån att överta. Pantsatt innebär att den nuvarande ägaren av bostaden har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet på tillträdesdagen.

AVGIFT 6034 kr inkl värme, bredband, VA & kabel-TV (basutbud)

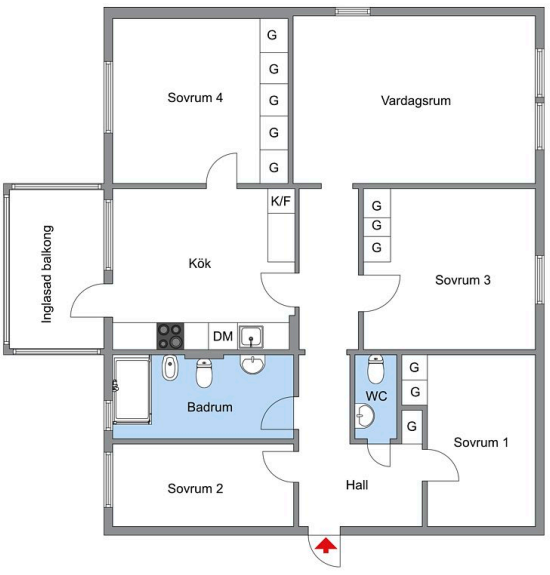
DRIFTSKOSTNAD Elförbrukning tillkommer

ELFÖRBRUKNING 3000 kr/per år

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

Övrigt

ÄGARES NAMN Johannes Chamoun



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

JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV BOSTADSRÄTT

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

UPPDRAGSAVTALET
Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt fastighetsmäklarlagen 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, vilken oftast bestäms till en viss procent av köpeskillingen. En mäklare har inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster utöver den avtalade provisionen, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta.
Rätten till provisionen 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 fastighetsmäklarlagen 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 mäklaren upprättat beskrivningen får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella felaktigheter. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i det underlag 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 överlåtelseavtalet. 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 bostadsrätt 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 eller annars känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om bostadsrättens 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 säljarens underlåtenhet att upplysa köparen om felet eller 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. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid eventuella fuktskador i kök och badrum.

FÖRENINGENS EKONOMI
Det är viktigt att en köpare av en bostadsrätt tar del av bostadsrättsföreningens årsredovisning för att bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi. Om en förening t ex har stora lån eller om underhållet av fastigheten är eftersatt kan detta i framtiden påverka din månadsavgift om exempelvis ränteläget förändras. Det är därför viktigt att du som köpare innan köpet försöker bedöma hur din månadsavgift kan komma att öka och om du har marginal att klara en sådan kostnadsökning.

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 fastighetsmäklarlagen ska en mäklare föra en förteckning över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för att kunna säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna anbudsförteckning endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna 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. I övrigt förekommer det att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du har för din finansiering av köpet.

Skriftligt överlåtelseavtal och krav på medlemskap i föreningen
För att ett köp av en bostadsrätt ska bli bindande mellan parterna krävs att vissa formkrav enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat överlåtelseavtal. 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.

Om köparen inte sedan tidigare är medlem i bostadsrättsföreningen måste köparen ansöka om medlemskap hos föreningens styrelse. Medlemskapet medför såväl rättigheter som skyldigheter. Den främsta rättigheten är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid, medan de främsta skyldigheterna är att betala årsavgift (månadsavgift) till föreningen och att ansvara för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Köpet är beroende av att medlemskapet i föreningen beviljas för köparen och blir därmed bindande först när villkoret är uppfyllt. Vägras köparen medlemskap i föreningen har köparen rätt att överklaga beslutet till hyresnämnden. Det förekommer dock att parterna avtalar om att köparen inte har sådan möjlighet att överklaga eftersom det ibland är av väsentlig betydelse för säljaren att köpet inte drar ut på tiden genom en prövning av medlemskapet i hyresnämnden.

SÄRSKILDA VILLKOR I ÖVERLÅTELSEAVTALET
Det finns vissa valbara villkor i överlåtelseavtalet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. En vanlig situation 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. För säljarens del kan villkoret handla om att denne vill kunna köpa en annan bostad att flytta till. Dessa så kallade svävarvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de normalt 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?
Vid försäljning av en bostadsrätt uppstår ibland frågor om vad som ingår i köpet, det vill säga vilka tillbehör som följer med lägenheten. Exempel på tillbehör till en lägenhet – och som därmed ingår i köpet – är badkar, duschkabin, toalett, vitvaror, hatthylla m.m.

Finns dessa tillbehör vid tidpunkten för undertecknandet av överlåtelseavtalet 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 överlåtelseavtalet undertecknas. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör är det bra om parterna klargör detta innan överlåtelseavtalet undertecknas.

VEM ANSVARAR FÖR FEL?
Utgångspunkten är att lägenheten köps i det skick den faktiskt är vid undertecknandet av överlåtelseavtalet. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade väsentliga fel som köparen inte borde ha upptäckt eller som köparen inte borde ha misstänkt med hänsyn till lägenhetens ålder, pris och övrigt skick. Säljaren ansvarar däremot alltid för sina garantier och utfästelser. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämras på grund av en olyckshändelse mellan överlåtelseavtalet 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 i lägenheten. Om parterna inte kan enas om saken ger köplagens 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 fel i köprättslig mening. För det andra krävs att det felet även är väsentligt, det vill säga det kan antas ha påverkat bostadsrättens 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 fel som säljaren ansvarar för. Upptäcker köparen tecken på att fel finns i t ex badrummet, eller om det är i sådant skick att fel kan misstänkas, utökas köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fuktgenomslag i väggen mot badrummet är det något som utökar köparens undersökningsplikt.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN
Säljaren ansvarar för väsentliga fel i en såld bostadsrätt i två år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att bostadsrätten 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.

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 (kravet framställas) 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 överlåtelseavtalet.

Om köpare eller säljare önskar få ett ärende om skadestånd prövat görs detta i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav framställts mot mäklaren. 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, se www.fmi.se. Hos FMI kan du även finna mer information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten.

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 anses 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.
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
Om det är något du undrar över vad gäller din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du upplever att du efter den kontakten fortfarande vill ha mer information och vägledning har Fastighetsbyrån även en funktion som heter Kundombudsman. Denna funktion 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

2019-09-12



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