

## Objektsbeskrivning Hallunda - Timotejvägen 13, 4tr



*Renoverad 2:a med rymlig inglasad balkong och nytt stambytt badrum.*

<b>Pris</b>	1 695 000 kr Utgångspris
<b>Månadsavgift</b>	5 352 kr
<b>Objekttyp</b>	Bostadsrättslägenhet
<b>Antal rum</b>	2
<b>Boarea</b>	58,5 m <sup>2</sup>
<b>Möjligt tillträdesdatum</b>	Enligt överenskommelse

---

### INTERIÖR

---

**Antal rum** 2 varav 1 sovrum

MA-MR-039242



<b>Kökstyp</b>	Kök
<b>Boarea</b>	58,5 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen
<b>Allmän beskrivning av interiören</b>	<p>Välkomna till denna stilrena lägenhet som har genomgått en renovering under år 2020 med nytt fullutrustat kök, enhetligt laminatgolv i samtliga rum, genomgående målade väggar samt nya garderober i sovrummet. Dessutom har badrummet genomgått stambyte via föreningen som blev klart under 2024. Lägenheten är välplanerad med stora rum och fint ljusinsläpp vilket ger känsla av rymd. Här bor ni på en attraktiv adress med närhet till Hallunda Centrum, Tunnelbana, bussar, skolor och vackra grönområden.</p> <p>Lägenheten disponeras på följande sätt:</p> <p><b>Hall:</b> Välkomnande hall med öppen planlösning mot köket. Här finns plats att hänga av kläder och skor strax innanför dörren. I taket finns spotbelysning. Lägenheten är utrustad med säkerhetsdörr.</p> <p><b>Badrum:</b> Stort helkaklat badrum från 2024. Badrummet är utrustat med wc, dusch, vattenburen handdukstork, kommod, badrumsskåp. Det finns också tvättmaskin och ett mindre fönster för enkel vådring.</p> <p><b>Kök:</b> Snyggt fullutrustat kök med matplats invid fönstret. Här finns gott om förvaringsutrymmen och bra arbetsytor. Den maskinella utrustningen består av induktionshäll, ugn, inbyggd micro, fläkt, diskmaskin samt kyl/frys. Från köket nås lägenhetens inglasade balkong som bjuder på gott om plats att möblera med utemöbler och blommor. Det här kan bli en riktigt mysig plats för avkoppling där de praktiska skjutbara glasdörrarna kan öppnas upp eller stängas till efter säsong. Inglasningen möjliggör också en utökad användning under året.</p> <p><b>Vardagsrum:</b> Rymligt och lättmöblerat vardagsrum med stora fönsterpartier i fritt läge utan insyn som släpper in härligt ljus. Rummet har gott om plats för möblemang.</p> <p><b>Sovrum:</b> Det här är ett stort sovrum med fönster, och garderober. Rummet har gott om plats för en stor säng samt diverse sovrumsmöblemang.</p> <p><b>Förråd:</b> Utanför lägenhetens entré finns ett tillhörande förråd som ingår i månadsavgiften.</p> <p><b>OMRÅDET</b> Timotejvägen ligger nära vackra grönområden, förskolor, skolor och bussar. Gångavstånd till Hallunda centrum som erbjuder restauranger, butiker, vårdcentral, Apotek, Folketshus, Riksteatern, bibliotek, bussar och T-bana. Endast ett par minuters bilfärd till stora köpcentra som tex Slagsta Strand Köpcentrum, Skärholmen Gallerian, Kungens Kurva, Ica Maxi, Bauhaus och Biltema. För den som gillar sport ligger Botkyrka Rackethall på behaglig promenadavstånd som har badminton, tennis, pingis, squash och golf. Mot Botkyrka Rackethall ligger den omtyckta idrottsanläggningen Brunna IP med fotbollsplaner, tennisplaner och idrottshall.</p>

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

<b>Beskrivning</b>	Renoverad 2:a med nytt stambytt badrum och rymlig inglasad balkong i soligt söderläge. Nu har ni chansen att förvärva en mycket välplanerad och ljus bostad som har genomgått renoveringar under 2020 med nytt fullutrustat kök, enhetligt laminatgolv i samtliga rum, genomgående målade väggar samt nya garderober i sovrummet. Dessutom har badrummet genomgått stambyte via föreningen som blev klart under 2024. Bostaden innefattar en välkomnande hall med öppen planlösning mot köket, sovrum med garderober, helkaklat badrum med tvätt-del, stort vardagsrum. Utanför lägenhetens entré finns ett tillhörande förråd som ingår i avgiften. Här bor ni i en stor och välskött HSB förening med bla gym och bastu. samt närhet till Hallunda C, T-bana, bussar, skolor och vackra grönområden.
<b>Adress</b>	Timotejvägen 13, 4tr, 145 67 NORSBORG
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	418
<b>Lägenhetsnummer adressregister</b>	1402
<b>Våning</b>	4 av 7
<b>Balkong/uteplats</b>	Balkong finns. Rymlig inglasad balkong i söderläge.
<b>Bilplats</b>	Garageplats. Till garageplatsen är det separat kö. Parkeringsplats. Till parkeringsplatsen är det separat kö.
<b>Övrigt</b>	<p><b>ÖPPEN BUDGIVNING</b></p> <p>Säljarna har fri prövningsrätt. Detta innebär att säljaren avgör när, hur, till vem samt för vilket pris säljaren säljer. Samtliga som deltar i budgivningen accepterar att fastighetsmäklaren lämnar ut budgivarnas namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommer till den som köper bostaden.</p> <p>Bud som inkommer redovisas på nätet endast med säljarens samtycke.</p> <p>I det fall det kommer in bud till mäklaren efter att budgivningen är avslutad, men innan överlåtelseavtal är signerade, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om denne vill avfärda eller anta budet.</p> <p><b>BOAREA</b></p> <p>Boarea kan variera beroende på olika uppmättningsnormer. Huruvida uppgiften stämmer med dagens mätmetod kan inte garanteras. Köparen uppmanas att om det är av stor vikt för honom/henne, kontrollera bostadslägenhetens boarea före köpet som ett led i sin undersökningsplikt.</p> <p><b>KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT</b></p> <p>Utgångspunkten är att bostadsrätten köpes i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen (befintligt skick). Köparen uppmanas att undersöka bostadsrätten före köpet, även om han ändå undersökt den ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Vid köp av bostadsrätter har köparen således en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. Om det finns symtom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av,</p>



åligger det honom att gå vidare med sin undersökningsplikt och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt.

## DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaden som är angiven i objektsbeskrivningen är en uppskattad kostnad för de som bor i lägenheten idag. Driftkostnaden inkluderar sådana kostnader som alla anses behöva och tillkommer därför boendekostanden utöver den avgift som betalas månadsvis till bostadsrättsföreningen.

## ÄKTA & OÄKTA FÖRENINGAR

En bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsrättsföretag. Ett oäkta bostadsföretag är en förening där mindre än 60% av verksamheten utgör upplåtelse av bostäder med bostadsrätt till fysiska personer. Reavinstbeskattning vid försäljning är 25% på vinsten (jmf med 22%). Dessutom kan uppskov av ev. vinst inte tas med in eller tas med ut ur ett oäkta bostadsföretag.

## SIDOTJÄNSTER GENOM VÅRA SAMARBETSPARTNERS

Södermäklarna har ett antal samarbetspartners vi är nöjda med. Vi har genom åren varit med om det mesta och delar därför gärna med oss av dessa beprövade kontakter och tjänster till våra kunder för att göra din bostadsaffär tryggare samt få rabatter och erbjudanden. Ingås avtal mellan någon av dessa samarbetspartners och kund kan i vissa fall en administrationsersättning utgå till Södermäklarna AB.

## FÖRMEDLINGS AV ANNONSERBJUDENADE

Hemnet tar från och med den 1 juli 2013 betalt av sina användare för bostadsannonsering.

Av summan som faktureras säljaren utgör 50% en ersättning (administrationsersättning) som Södermäklarna AB erhåller för att ha administrerat avtalet mellan säljaren och Hemnet (Hemnet Service HNS AB).

## BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas i enighet med aktuell lagstiftning. Läs mer om vår integritetspolicy på södermäklarnas hemsida.

## ÖVRIG INFORMATION

Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Kontakta oss för boendekalkyl och ytterligare information. Var vänlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.

---

## EKONOMI

---

<b>Månadsavgift</b>	5 352 kr. Inkl värme, vatten, kabel-TV, bredband. .
<b>Andel i förening</b>	0,216 %
<b>Andel av årsavgift</b>	0,216 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	230 018 kr. Enligt årsredovisningen 2022

---

**Pantsättning** Bostadsrätten är pantsatt.

---

## FÖRENING

---

**Namn** HSB Brf Timotejen i Norsborg (org.nr 716416-4167)

**Adress** .

**Antal lägenheter** 448 st

**Antal lokaler** 2 st

**Gårdsplats** Gemensam gårdsplats.

**Överlåtelseavgift** 1 433 kr, betalas av köparen

**Pantsättningsavgift** 573 kr

**Äkta/oäkta förening** Äkta

**Tillåter föreningen juridisk person som köpare?** Nej

**Tillåter föreningen delat ägande?** Ja

**Äger föreningen marken?** Nej

---

## BYGGNAD

---

**Byggnadstyp** Höghus

**Byggår** 1974

**Fönster** 3-glasfönster

**Uppvärmning** Fjärrvärme

**Hiss** Hiss finns.

**Tv & bredband** Ansluten till kabelnät. Leverantör: Tele2. Bredband. Hastighet: 100 Mbit/s. Leverantör: Tele2

**Renoveringar** 2021- Fönsterbyte  
2021- Fasadarbeten

Just nu pågår stambyte i föreningen med bl.a badrumsrenoveringar och wc, byte av värmesystem samt ny el central. Men även avlopp och vattenledning i kök byts ut. För mer information kontakta föreningens förvaltare på 08-6086800 (HSB Södertörn).

---

## ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

---

Det finns bastu, cykelförråd, festlokal, förråd, Gym, samlingslokal och tvättstuga i angränsande fastighet.

---

## ENERGIDEKLARATION

---

**Status** Utförd 2019-12-20

**Energiklass** Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.

**Energiprestanda primärenergital** 113 kWh per m<sup>2</sup> och år



---

## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

---

Uppvärmning	0	El	190	Vatten/avlopp	0
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	150	Underhåll	0
Övrigt	0				
				<b>Summa</b>	
				<b>månadskostnad</b>	<b>340</b>

**Kommentar** Föreningen tillämpar enhetsmätning på elen vilket innebär att man inte behöver teckna eget elavtal och slipper nätavgiften. kostanden för el läggs på fakturan för månadsavgiften

---

## BOENDEKOSTNAD

---

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Michael Rohyo  
Reg. Fastighetsmäklare  
070-147 23 46

[michael.rohyo@sodermaklarna.se](mailto:michael.rohyo@sodermaklarna.se)