



## Alby

Tingsvägen 1, 1tr  
1 ROK, 44,5 m<sup>2</sup>

**OFFICIUM**  
FASTIGHETSBYRÅ



# Mycket centralt läge ca 100 m till T-bana och buss

Välkommen till en välplanerad lägenhet med låg avgift och mycket centralt läge ca 100 m till T-bana och buss. Stort härligt kök med generös matplats och fin utsikt över innergården. Vardagsrum med fransk balkong och fin ekparkettgolv samt helkaklat badrum.

## Snabbfakta

---

<b>Rum</b>	1.5	<b>Boarea (BOA)</b>	44,5m <sup>2</sup>
<b>Månadsavgift</b>	3 333SEK	<b>Pris</b>	1 450 000SEK
<b>Pristyp</b>	Utgångspris		

## Om bostaden

---

<b>Bostadstyp</b>	Bostadsrätt, lägenhet
<b>Län</b>	Stockholm
<b>Kommun</b>	Botkyrka
<b>Område</b>	Norsborg - Alby
<b>Gatuadress</b>	Tingsvägen 1, 1tr
<b>Postnummer</b>	145 56
<b>Ort</b>	Norsborg
<b>Lägenhetsnummer BRF</b>	2(1102)
<b>Lägenhetsnummer LM</b>	1102
<b>Boarea (BOA)</b>	44.5 m <sup>2</sup>
<b>Areauppgift enligt</b>	Bostadsrättsföreningen
<b>Andelstal insats</b>	2,44155%
<b>Andel av månadsavgift</b>	0,0240748
<b>Andel av BRF:s nettoskuldsättning</b>	246791 SEK
<b>Beskrivning av Andel av BRF:s nettoskuldsättning</b>	Uträkningen baseras på uppgifter från årsredovisningen 2021.
<b>Överlåtelseavgift</b>	1313 SEK, överlåtelseavgift betalas av köpare

<b>Pantsättningsavgift</b>	525 SEK
<b>Antal rum</b>	1.5
<b>Antal sovrum</b>	1
<b>Juridisk person kan accepteras</b>	Föreningen kan acceptera juridisk person efter särskild prövning
<b>Pris</b>	1 450 000 SEK, utgångspris
<b>Pantförskrivning</b>	är pantsatt
<b>Tillträde</b>	Enligt överenskommelse

## Rumsbeskrivning

Farstu : gemensam farstu med skoställ och förvaringsskåp.

Hall: Hall med klinkergolv och ljusa vitmålade väggar samt garderobsinredning.

Badrum: Rymligt helkaklat badrum med ljust kakel och matchande klinkergolv. Badrumsinredningen består av tvättställe, badrumsskåp med spegel, wc och duschkabin samt handdukstork.

Vardagsrum: Stort fint vardagsrum med avdelat sovalkov. Rummet är lätt möblerat och har fransk balkong med fin utsikt över innergården. Ekparkettgolv och ljusa fräscha vitmålade väggar.

Kök: Mycket stort och rymligt kök med matplats för 4-6 personer. Praktiskt och välplanerat kök med gott om förvaring och arbetsytor. Ljust klinkergolv och ljusa vitmålade väggar. Utrustningen består av spis från Electrolux, fläkt och kyl/frys från Electrolux samt diskmaskin från Bosch.

Förråd: Till lägenheten följer med ett förråd om ca 4 m<sup>2</sup> vid port 3.

Övrigt

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

Samtliga areauppgifter är baserade på säljarens information samt kontrollerad med föreningen. Uppgifterna kan variera beroende på olika uppmättningsnormer. Köparen uppmanas därför att kontrollmäta innan köpet om det är av stor vikt för hen.

Budgivning

Vi tillämpar öppen budgivning. Det innebär att du som spekulant lämnar ditt bud till den ansvarige fastighetsmäklaren, som löpande redovisar det högsta budet till säljaren och till övriga budgivare. Vid kontraktsskrivningen redovisas budgivningslistan med namn, telefonnummer, bud och tidpunkt till köpare och säljare.

Säljaren har alltid fri prövningsrätt och behöver inte sälja till den som lagt det högsta budet. Innan köpekontraktet är undertecknat av bägge parter har inget bindande avtal träffats. Om någon spekulant lämnar ett bud efter avslutad budgivning, men innan köpekontraktet undertecknats, är mäklaren skyldig att framföra detta bud till säljaren, som tar ställning till om budet skall beaktas eller ej.

Var vänlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.

## Kostnader

<b>Månadsavgift</b>	3 333 SEK/mån
<b>Beskrivning månadsavgift</b>	I avgiften ingår värme, vatten och K-Tv.
<b>Hushållsel</b>	200 SEK/mån
<b>Hemförsäkring</b>	180 SEK/mån

<b>Summa driftskostnad</b>	380 SEK/mån
<b>Antal personer i hushållet</b>	1
<b>Boendekostnadskalkyl</b>	Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekalkyl.

## Parkering

<b>Parkeringsbeskrivning</b>	Parkering finns att hyra via "mitt alby". Separat kösystem gäller till platserna.
------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

## Bostadsrättsförening

<b>Bostadsrättsförening</b>	Brf Tingsettan
<b>Brf bildades</b>	2015
<b>Org. nr.</b>	769629-8111
<b>Taxeringstyp</b>	Privatbostadsföretag (äkta)
<b>Markägare</b>	Föreningen äger marken

## Byggnad

<b>Byggår</b>	1971
<b>Våningsplan</b>	1
<b>Antal våningar i byggnaden</b>	6
<b>Hiss finns</b>	Ja

<b>Allmän information</b>	Bostadsrättsföreningen Tingsettan bildades 2015 och fastigheten köptes 2016. Ett Sexvåningshus på Tingsvägen 1-3 bestående av totalt 27 lägenheter och 8 lokaler.
---------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Värme- och ventilationsanläggning</b>	Centralvärme och mekanisk frånluft ventilation.
------------------------------------------	-------------------------------------------------

<b>Övriga utrymmen i föreningen</b>	Föreningen har tvättstuga, förråd och cykelrum. Tvättstugan finns mellan port 1 och 3. Grovsoprummet finns i Tingsvägen 9.
-------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Kommande renoveringar</b>	Fönsterbyte 2023-2024
------------------------------	-----------------------

<b>TV/internet</b>	Kabel-Tv och bredband via fiber med möjlighet för köparen att välja flertal leverantörer.
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

## Energideklaration

<b>Energistatus</b>	Energideklaration ej utförd
---------------------	-----------------------------

## Områdesbeskrivning

---

Alby ligger i nära anslutning till det mesta så som Albysjön med bad och rekreation, Flottsbro friluftsområde med skidbacke, Hågelby slott ett populärt familjevänligt utflyktsmål. Nära till köpcenter med ICA Maxi, systembolaget, Biltema, Bauhaus samt Alby Centrum med torghandel, butiker och restauranger. Skolor och förskolor ligger alla med kort gångavstånd till.

### Kommunikationer

T-bana och buss från Alby Centrum samt nära till E4:an.

## Kontakter

---



Ansvarig mäklare

**Tony Lu**

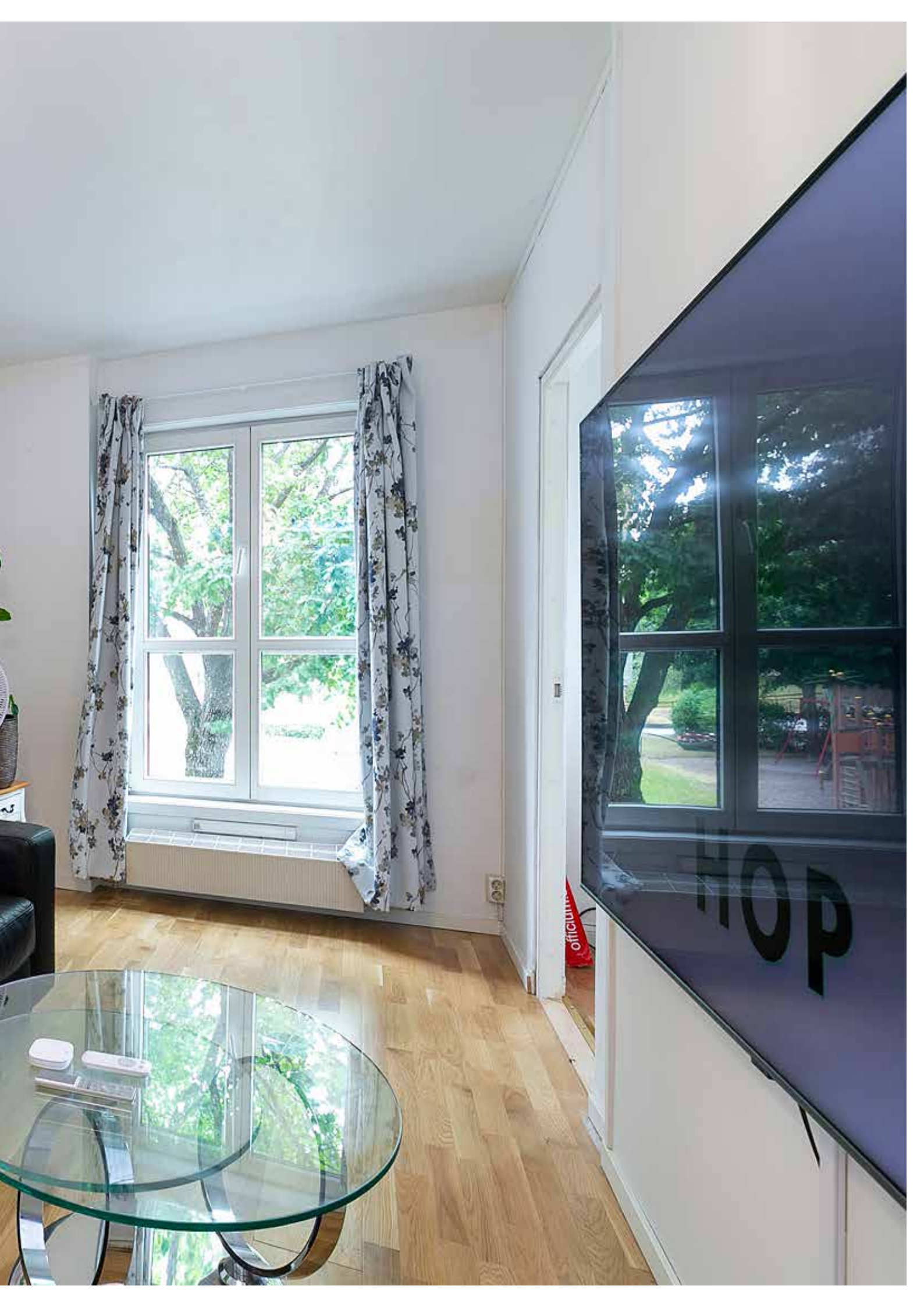
Fastighetsmäklare

[tony.lu@offcium.se](mailto:tony.lu@offcium.se)

0704-94 02 05



















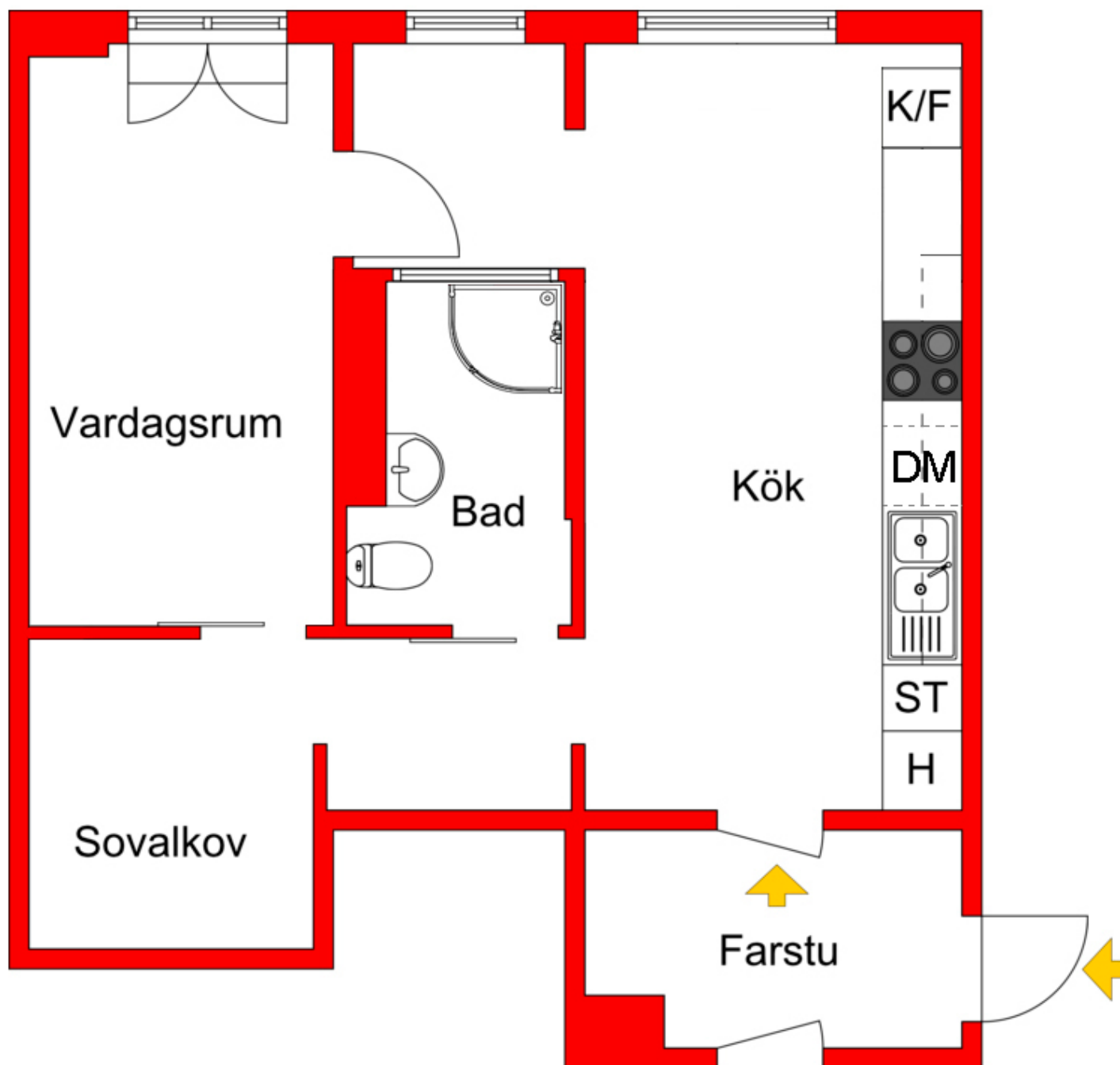








# Planritning



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

**OFFICIUM**  
FASTIGHETSBYRÅ



**Allmänt om  
sidoverksamhet**

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen ska mäklare som i anslutning till sin förmedlingsverksamhet, ägnar sig åt annan verksamhet, s k sidoverksamhet, redovisa detta skriftligen till säljare 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.

**Redovisad  
sidoverksamhet**

Independia Group

Ett Trygg Överlåtelse deklarerat hus är besiktigat och i det skick som framgår av besiktningssprotokollet. Köparen får ett starkt försäkringsskydd och säljaren slipper kostsamma efterräkningar i 10 år efter bostadsaffären. I samarbete med Independia Group kan vi erbjuda säljaren denna tjänst.

Vid förmedling av tjänsten erhåller mäklaren en ersättning på 500 kr.

Independia Group

Överlåtelse besiktning. I samarbete med Independia Group kan vi erbjuda säljaren och köparen denna tjänst.

Vid förmedling av tjänsten erhåller mäklaren en ersättning på 400 kr.

**Annonsering på hemnet**

Förmedling av annonstjänst via Hemnet Service HNS AB

Ersättning: 150 - 1 450 kr inkl moms, beroende på aktuellt annonspris

Ersättningen är en fast ersättning och utbetalas indirekt.



## Undersökningsplikt och felansvar - vid köp av bostadsrätt -

När du köper en bostadsrätt, innebär det att du köper en ideell andel i en ekonomisk förening. Med andelen följer rätten att nyttja en specifik bostad eller lokal som ägs av föreningen. Du blir tillsammans med övriga medlemmar ägare av föreningens tillgångar (t.ex. byggnader och mark) och skulder, i förhållande till bostadsrättens andelstal (ägarandel). Ibland finns ytterligare ett andelstal som anger andelen av föreningens kostnader.

### ● Vilka bestämmelser gäller?

Inom juridiken skiljer man mellan fast och lös egendom. Fast egendom är mark indelad i fastigheter. Till fastighet hör fastighetstillbehör som byggnad etc. Felreglerna för fastighet finns i Jordabalken. Allt annat än fast egendom är att betrakta som lös egendom. Således är en bostadsrätt lös egendom. Felansvaret vid köp av lös egendom regleras i köplagens §§ 17- 20, som i första hand tar sikte på varor och tjänster och ger dålig vägledning vid köp av bostadsrätt.

Bostadsrättslagen reglerar främst bostadsrättsföreningens och bostadsrättsinnehavarens skyldigheter och rättigheter. Vid tvister används ofta branschpraxis samt Jordabalkens 4 kap. som ledning för hur köplagens felregler bör tolkas.

Till angivna lagar kommer även bostadsrättsföreningens stadgar som fastighetsmäklaren lämnar till dig.

### ● Köparens undersökningsplikt

Utgångsläget är att du köper bostadsrätten i befintligt skick med den inredning och det slitage som finns. Det innebär att du efter köpet inte kan klaga på att en dörr är trasig eller att en äldre spisfläkt inte fungerar. Detta om inte säljaren har lämnat en särskild utfästelse - att han garanterar till exempel att spis med ugn fungerar perfekt - även på tillträdesdagen.

### Uppmaning att undersöka

Du uppmanas av säljaren att noggrant undersöka bostadsrättens lägenhet. Du får som köpare inte åberopa fel som du antas ha känt till vid köpet eller vad som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning. Detta även om någon undersökning inte genomförts!

Det är inte bara själva lägenheten som din undersökningsplikt omfattar! Läs bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning, som din mäklare lämnar. Där får du en bra redovisning av föreningens ekonomi. Det brukar finnas med en övergripande information om föreningens planerade reparations- och ombyggnadsåtgärder. Kontrollera även direkt med föreningen om eventuella kommande större reparationer, omläggning av lån etc. som väsentligt kan påverka bostadsrättens framtida årsavgift.

### Boarea eller bruksarea

Du uppmanas att kontrollmäta! Särskilt i äldre byggnader kan den angivna arean avvika, på grund av gamla mätnormer i förhållande till dagens norm som anges i standarden SS21054:2009. Läs mer i mäklarens info Så här mäter du bostaden.

### ● Praktiska tips

I princip svarar bostadsrättsinnehavaren för allt i lägenheten som omsluts av golv, vägg och tak i lägenheten. Från ytterdörr till insida fönster.



De flesta fel i bostaden är vatten- och fuktskador! Under kyl, frys och diskmaskin finns risk för golvsador, kontrollera anslutningar och eventuella läckage under diskbänk. Besiktning av badrum är svårt. I moderna badrum ska en speciell fuktisolering finnas bakom kaklet. Skaffa dig information om när badrummet är byggt och av vem! Finns fakturor, våtrumsintyg etc.? Med en stålkula kollar du enkelt eventuellt bakfall mot golvbrunn. Viktigt att undersöka tätning av rörgenomföringar i våtrumsväggar och golv. Spricka i handfat eller toalettstol? Lätt att lyfta på locket och titta. Fukttrosor i parkettgolv under fönsterbänkar är ganska vanliga. Lyft på mattor och kolla.

En titt utvändigt och i husets allmänna utrymmen, tvättstuga, cykelförråd m.m. brukar ge en bra känsla av hur föreningen sköter sitt hus.

#### ● Vad ingår i lägenhetens utrustning

Före köpet kan säljaren plocka bort micron i köket. Därför är det viktigt att din mäklare preciserat i Objektbeskrivningen vad som ingår i köpet - och speciellt vad som inte ingår.

#### ● Säljarens felansvar och upplysningsplikt

Säljaren ansvarar inte för fel och brister som du borde ha upptäckt eller misstänkt vid en noggrann undersökning. Säljarens ansvar ska gälla dolda fel som fanns vid köptillfället men som upptäcktes efter köpet.

Säljarens upplysningsplikt?

En svår definition beroende av om säljaren haft faktisk kännedom om felet eller om säljaren förstod eller borde ha förstått att köparen inte känt till omständigheten, samt om säljaren borde ha förstått att denna uppgift var viktig för köparens beslut att köpa bostadsrätten.

Om felet varit dolt vid köpet och inte är att förvänta med hänsyn till ålder, pris och skick, svarar säljaren för konsekvenserna. Om felet varit upptäckbart får köparen stå för det själv. Säljarens vetskap har i princip ingen självständig betydelse för felansvaret. Även om säljaren inte måste tala om vad han vet om bostadsrätten är mäklaren skyldig att verka för att säljaren lämnar väsentliga upplysningar, som kan lämnas i en separat frågelist eller skrivs in i Objektbeskrivningen.

#### ● Mäklarens ansvar

Mäklaren har inget ansvar för lägenhetens skick. Mäklarens roll är att förmedla säljarens och föreningens information och ska enligt lag verka som opartisk mellanman, ge parterna råd och upplysningar, verka för att säljaren lämnar köparen uppgifter av betydelse samt verka för att köparen före köpet undersöker bostadsrätten. Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten, eventuell pantsättning och andra rättigheter som kan belasta den och ge köparen, utöver erbjudande om skriftlig boendekostnads kalkyl, en objektbeskrivning med nämnda uppgifter inklusive lägenhetsbeteckning, andelstal och boarea. Mäklaren lämnar även köparen bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning och stadgar. Har inget annat avtalats, ska fastighetsmäklaren hjälpa till med att upprätta köpehandlingar.

#### ● Påföljder

Är bostadsrätten felaktig och felet inte beror på köparen, får du kräva avhjälpan, vilket innebär att säljaren ska erbjudas möjlighet att själv eller genom hantverkare åtgärda felet med rimligt åldersavdrag, eller så har du som köpare rätt till prisavdrag, skadestånd eller till och med häva köpet om bostadsrätten väsentligt avviker från vad säljaren utfäst eller om säljaren varit försumlig.

#### ● Reklamation, preskription

Det är viktigt att du som köpare reklamerar inom skälig tid från det att du upptäckt eller förväntas ha märkt av felet. Absolut senast inom två år räknat från tillträdesdagen.

#### ● Övrigt

Eftersom denna information om köparens undersökningsplikt och säljarens felansvar - vid köp av bostadsrätt - är en övergripande beskrivning, är du alltid välkommen för kompletterande information och frågor till ansvariga fastighetsmäklaren.



## Bra att veta om Budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp 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.

- **Olika former av budgivning**

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slutna budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

- **Säljaren bestämmer över budgivningen**

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.

- **Mäklarens upplysningar om budgivningen**

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 det.

- **Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris**

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.

- **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.

- 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.

- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

- Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltigt köpare - med namn och kontaktuppgifter.

Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut)

Fastighetsmäklarinspektionen, FMI

Tel: 08-555 524 60

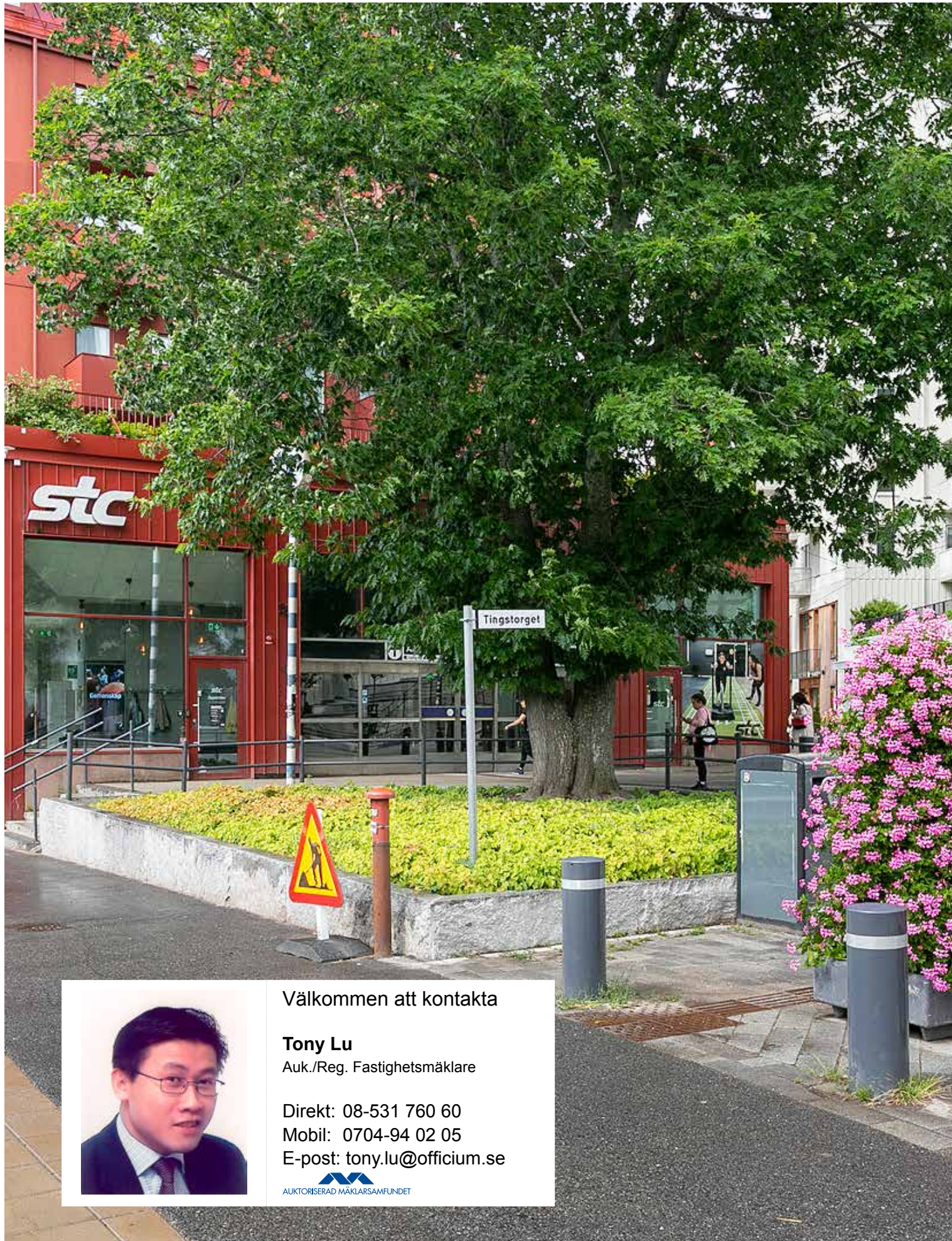
Fax: 08-555 524 61

E-post: [registrator@fmi.se](mailto:registrator@fmi.se)

Hemsida: [www.fmi.se](http://www.fmi.se)







Välkommen att kontakta

**Tony Lu**

Auk./Reg. Fastighetsmäklare

Direkt: 08-531 760 60

Mobil: 0704-94 02 05

E-post: [tony.lu@officium.se](mailto:tony.lu@officium.se)



Hallunda Centrum  
145 68 Norsborg  
[www.officium.se](http://www.officium.se)

Tel: 08-531 760 60  
Fax: 08-531 760 63  
E-post: [info@officium.se](mailto:info@officium.se)

**OFFICIUM**  
FASTIGHETSBYRÅ