GLASBERGA

RÄTTAREGATAN 9C





GLASBERGA

Välplanerad 4:a med balkong i populära Glasberga

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Attraktiva Glasberga
Välplanerade 4 rok
Tre bra sovrum
Ljust och luftigt

VÄLKOMMEN TILL RÄTTAREGATAN 9C

Välkommen till Rättaregatan 9C i populära Glasberga – en ljus och välplanerad 4:a med tre sovrum, generösa sociala ytor och en härlig balkong med trevlig utsikt mot grönska.
Bostaden erbjuder en genomtänkt planlösning där kök och vardagsrum ligger i naturlig anslutning till varandra och skapar fina ytor för både vardag och umgänge. Det ljusa köket har gott om förvaring och arbetsytor samt plats för matbord. Vardagsrummet är rymligt med stora fönsterpartier och utgång till balkongen, som blir en naturlig förlängning av bostaden under årets varmare månader.
Här finns tre sovrum i varierande storlek, vilket gör bostaden väl lämpad för familjen eller för den som önskar ett separat arbets- eller gästrum. Det rymliga duschrummet är helkaklat och utrustat med dusch samt en praktisk tvättdel med både tvättmaskin och torktumlare.
Bostaden erbjuder dessutom mycket goda förvaringsmöjligheter med flera garderober samt förråd. Här bor du i ett lugnt och familjevänligt område med närhet till natur, promenadstråk, förskolor, skolor och kommunikationer.
Ett trivsamt och lättskött boende i Glasberga – varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Manhal Anis

072-961 20 01
manhal.anis@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Rättaregatan 9C, 152 59 Södertälje
STORLEK:	85 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 395 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 784 kr/mån Ingår värme, vatten och sophantering. Bredband enligt avtal med förening 155kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 200 kr/år (el: 7 200 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1005
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,156 %, andel av årsavgift 1,156 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 097 523 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
VÅNING:	2 av 3
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Boklok Glasberga Ängar
NUVARANDE ÄGARE:	Marcus baroshe
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





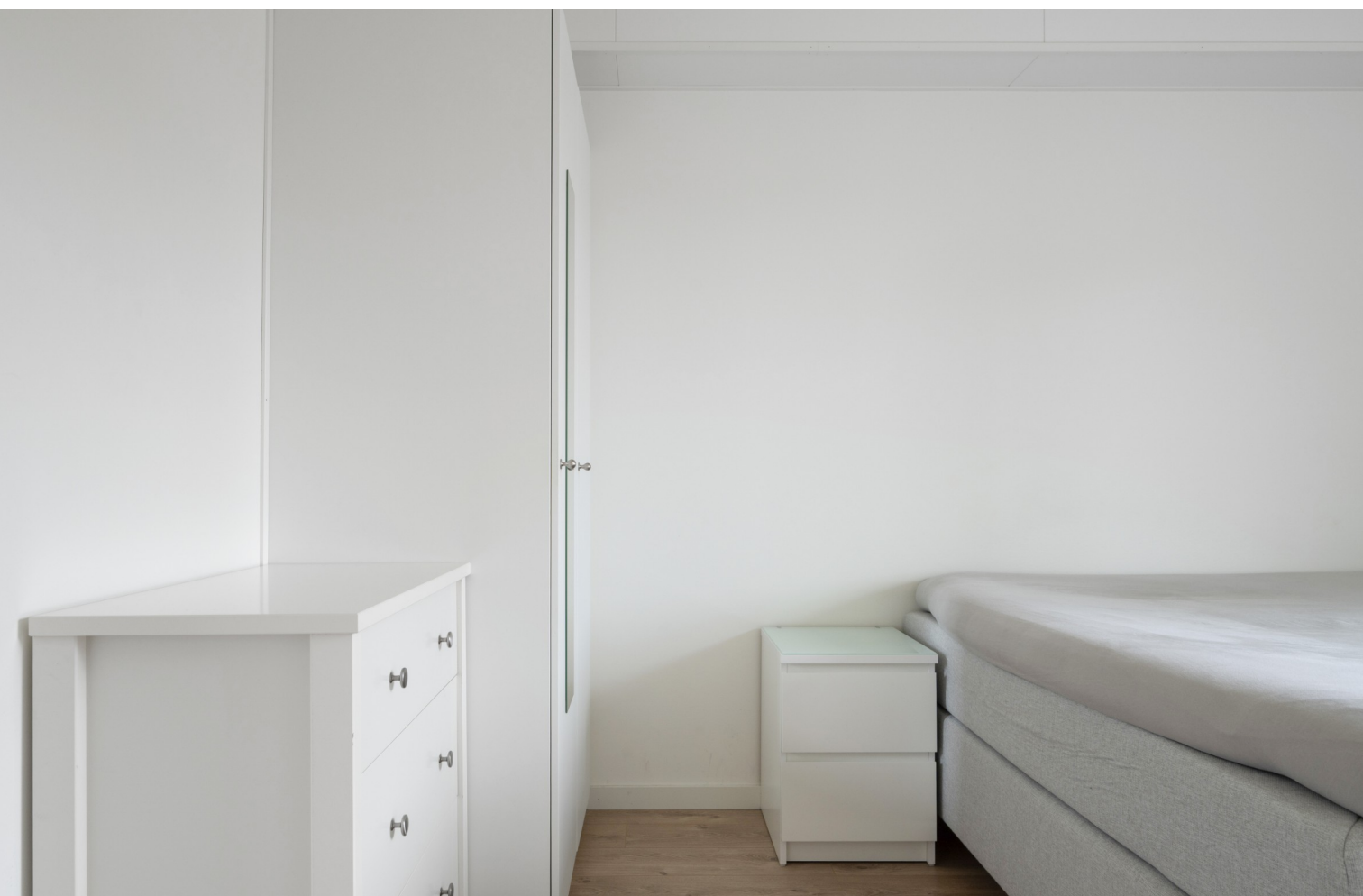






















RUMSBESKRIVNING

HALL:
Ljus och välkomnande hall med plats för avhängning och garderob. Härifrån nås bostadens olika delar på ett smidigt sätt. I anslutning till hallen finns även praktiskt förråd.

KÖK:
Ljust och funktionellt kök med vita skåpsluckor, träfärgad arbetsbänk och grått kakel ovan arbetsytorna. Gott om både arbetsyta och förvaring samt plats för matgrupp. Köket är utrustat med kyl och frys, ugn, spishäll, fläkt och diskmaskin. Stort fönster ger ett fint ljusinsläpp och ger delvis utsikt mot Glasbergasjön.

VARDAGSRUM:
Rymligt och lättmöblerat vardagsrum med plats för en större soffgrupp och övrigt möblemang. Den öppna kontakten mot köket skapar en social känsla. Stora fönsterpartier ger rikligt med dagsljus och härifrån nås bostadens balkong.

DUSCHRUM:
Rymligt och helkaklat duschrum med dusch, wc, handfat med kommod och spegel. Här finns även en praktisk tvättdel med tvättmaskin och torktumlare.

SOVRUM 1:
Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och ytterligare möblering. Fönster ger ett behagligt ljusinsläpp och garderober erbjuder bra förvaring.

SOVRUM 2:
Trivsamt sovrum med plats för säng, skrivbord och förvaring. Garderober finns i rummet.

SOVRUM 3:
Praktiskt rum som passar utmärkt som barnrum, gästrum eller arbetsrum. Fönster ger fint ljusinsläpp och garderob erbjuder förvaring.

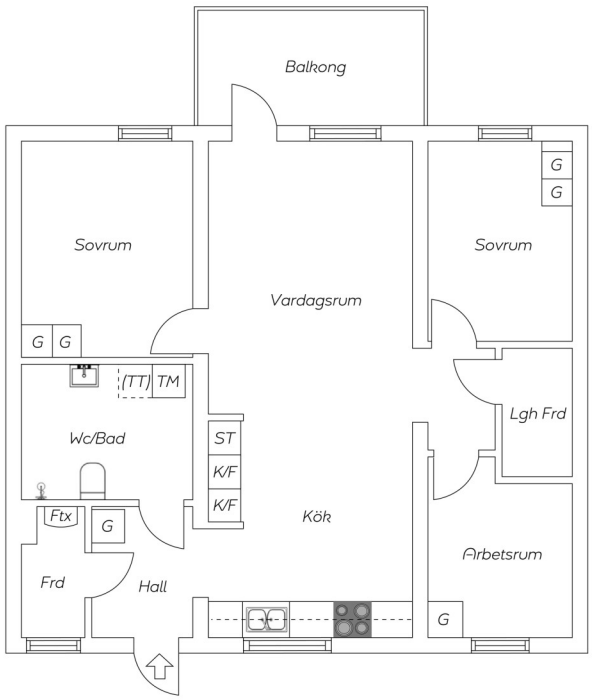
BALKONG:
Trevlig och rymlig balkong med plats för bord, stolar och annan utemöblering. Balkongen är belägen i solläge och har även ett öppet läge med utsikt mot grönska och omgivningarna.

FÖRRÅD/FÖRVARING:
Bostaden har goda förvaringsmöjligheter med flera garderober samt ett eget förrådsutrymme i ett uteförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Boklok Glasberga Ängar
BYGGÅR:	2017
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	105
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-10-19
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	73 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	BRF Boklok Glasberga Ängar är en äkta bostadsrättsförening i Södertälje med 105 bostäder. Föreningen äger marken. Här bor man med närhet till allt man kan behöva såsom vackra naturområden, matbutiker så som Ica Maxi, bra kommunikationer både till Södertälje centrum samt Stockholm central, skolor och förskolor.
RENOVERINGAR:	Utförda renoveringar/underhåll: 2023 - 5-årsbesiktning utfördes 2024 - Montering av övervakningskameror 2024 - Installation av laddstolpar Endast mindre underhållsåtgärders såsom OVK, hiss- och lekplatsbesiktningar är planerade (kontrollerat 2025-12-02)
PARKERING:	Föreningen tillhandahåller sammanlagt 106 parkeringsplatser, samtliga har el-stolpe, 10 st platser är i carport. Parkeringsavtal tecknas med ett sidoavtal. Kostnaden är 306 kr/mån för vanlig parkering och 576 kr/mån för carport. Föreningen har kö till extra p-platser och det är mer än 10 st som står i kö. Föreningen ser till att alla som flyttar in får ta över befintliga ägarens p-plats om så önskas. För parkeringsfrågor kontakta HSB i Södertälje då det är de som sköter parkeringsfrågor. Tel: 010-442 56 50 fråga efter Carina. När man har köpt en lägenhet så blir man medlem i föreningen på inflyttningsdagen, det är då man ska kontakta HSB för att hyra en parkering. Missar man att kontakta HSB på inflyttningsdagen så faller parkeringen till kösystemet för extra parkeringar. Då måste man vänta på en parkering i 1 månad från den dagen man kontaktar HSB.
TV OCH BREDBAND:	Tele2, Bredband 250/100. Tele2play, TV Bas HD och IP-telefoni Bas.

PLANRITNING



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



erikolsson.se/nn

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden 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 bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen 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 bostaden 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. 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 LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

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

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Jovisgatan 4 15172 Södertälje mail@erikolsson.se