ROSENLUND

# ROSENHÖJDSVÄGEN 22





ROSENLUND

# Stor och renoverad tvåa på våning 5 av 6 med stor inglasad balkong och nytt välutrustat kök!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Rymlig, välplanerad och renoverad tvåa om 64 kvm
Högt läge – våning 5 av 6 & Stor inglasad balkong
Nya stora fönster med fantastiskt ljusinsläpp
Modernt och välutrustat kök med plats för matbord

# VÄLKOMMEN TILL ROSENHÖJDSVÄGEN 22

- en ljus och rymlig tvåa om 64 kvm, belägen högt upp i huset på våning 5 av 6. Här erbjuds ett fint renoverat och välplanerat hem med stora, lättmöblerade rum, genomgående parkettgolv och stora fönster som ger ett härligt ljusinsläpp.

Bostaden erbjuder ett modernt och välutrustat kök med matplats, ett generöst vardagsrum med utgång till den stora inglasade balkongen, ett rymligt sovrum samt ett kaklat badrum med badkar och egen tvättmaskin. Här finns även goda förvaringsmöjligheter i garderober och två källarförråd.

Här bor ni i en stor och välskött HSB-förening med god ekonomi, fina gemensamma utrymmen och goda parkeringsmöjligheter. Föreningen erbjuder bland annat gym, bastu, övernattningsrum och flera lekplatser. Fastigheterna har dessutom fått nya fasader, fönster och balkonger under 2020. Området är lugnt och grönt med närhet till natur, bussar, mataffär, skolor och förskolor.




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Emma Sollert*

070-408 39 32
emma.sollert@erikolsson.se

Erik Olsson

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Rosenhöjdsvägen 22, 152 30 SÖDERTÄLJE |
| **STORLEK:** | 64 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 2 rum och kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **UTGÅNGSPRIS:** | 1 795 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 5 166 kr/mån<br>Inkl. värme, vatten, bostadsrättstillägg, kabel-TV grundutbud, bredband och gemensamt elavtal. |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 328 |
| **LÄGENHETSNR SKV:** | 1501 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 0,2312 %, andel av årsavgift 0,2312 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 605 438 kr<br>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. |
| **PANTSÄTTNING:** | Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-09-21. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet. |
| **VÅNING:** | 5 av 6 |
| **HISS:** | Ja |
| **FÖRENING:** | HSB Brf Fogdetorp |







Stora och lättmöblerade rum
Genomgående parkettgolv
Stort badrum med egen tvättmaskin
Goda förvaringsmöjligheter





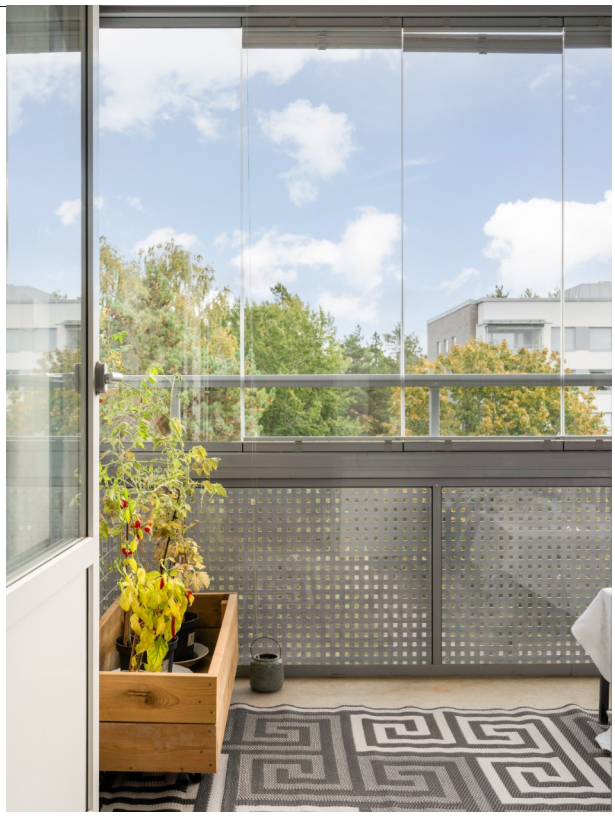












Stor & välskött HSB-förening
Gemensamma utrymmen & goda parkeringsmöjligheter
Lugnt område nära service, kommunikationer och natur














22

# RUMSBESKRIVNING

**HALL**
Välkomnande hall med stilren och modern känsla. Här ligger ett praktiskt klinkergolv och det finns gott om plats för ytterkläder och skor samt bra förvaring i garderober. Den dekorativa träpanelen blir en fin detalj och parkettgolvet tar därefter vid och löper vidare genom bostaden.

**KÖK**
Modernt, nyrenoverat och stilrent kök med vita släta luckor, mörk arbetsbänk och vitt kakel ovan arbetsytorna. Köket erbjuder generöst med både arbetsyta och förvaring samt full maskinell utrustning. Längst in finns en rymlig matplats intill det stora fönstret som ger ett fint ljusinsläpp.

**VARDAGSRUM**
Stort, ljust och lättmöblerat vardagsrum med gott om plats för en generös soffgrupp och ytterligare möblemang. De stora fönsterpartierna bidrar med ett härligt ljus och från rummet nås den stora inglasade balkongen.

**BALKONG**
Generös inglasad balkong med högt och trivsamt läge samt fin utsikt över grönskan och omgivningarna. Här finns gott om plats för loungemöbler och balkongen fungerar som ett uppskattat extrarum under stora delar av året.

**SOVRUM**
Rymligt och rogivande sovrum med stort fönster och fint ljusinsläpp. Här finns gott om plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang samt bra förvaringsmöjligheter.

**BADRUM**
Stort helkaklat badrum utrustat med badkar, wc, handfat, spegelskåp och egen tvättmaskin. Ett rymligt och praktiskt badrum med gott om plats.

**ÖVRIGT**
Till lägenheten tillhör två källarförråd, ett större och ett mindre.

## FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | HSB Brf Fogdetorp |
| **BYGGÅR:** | 1967-1968 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Föreningen äger marken. |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 378 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 480 kr (betalas av Säljare) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 592 kr |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2023-09-29 |
| **ENERGIKLASS:** | B |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 50 (kWh/kvm och år) |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | Brf Fogdetorp är Södertäljes största förening med hela 378 st lägenheten som är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen utför kontinuerligt underhåll på fastigheterna och har en lång underhållsplan som uppdaterades löpande. Föreningen är stabil och har god ekonomi.<br>Föreningen har ett gemensamt el-avtal vilket innebär att bostadsrättsinnehavarna endast betalar för själva el-förbrukningen och bostadsrättstillägg för lägenheterna ingår i avgiften.<br>Föreningen har en egen hemsida: http://www.fogdetorp.se/<br>Utomhus erbjuds bouleplan samt tennisbana. Vintertid spolas föreningens grusplan för skridskoåkning. På föreningens mark finns ett stort urval av lekplatser belägna på fria och öppna ytor. Grillplats med stor grill kan disponeras av medlemmar och det finns även en släpkärra som utlånas kostnadsfritt.<br>Till varje lägenhet finns ett källarförråd om ca 3,5 kvm samt ett litet matkällarförråd, båda belägna på entréplan. Cyklar förvaras i husens cykelrum. I varje hus finns två fina tvättstugor på entréplan med vardera två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Dessutom finns en grovtvättstuga i hus nr 20.<br>I föreningens byggnader finns biljardrum, bastu, gym, träningslokal, pingisrum, samlingsrum, och övernattningsrum. Det ordnas flera aktiviteter i föreningen bl.a. har det arrangerats en resa till Kolmården. Kräftskivor och Luciafirande, boule- och tennisturneringar är ett axplock av det som förekommer. Allt för att skapa trivsel för medlemmarna. Föreningen har dessutom två lokaler som kan bokas för privata arrangemang, det finns pub. lokalen och föreningslokalen, du kan läsa mer om alla lokaler på föreningens hemsidan.<br>Ny till- och frånluftsventilation (FTX) har installerats och fläktrums byggts ut på hustaken och fasaderna har tilläggsisolerats. Under året har fler solceller även installerats på fläktrumstaken i tre hus. |
| **RENOVERINGAR:** | Tidigare genomförda renoveringar: |

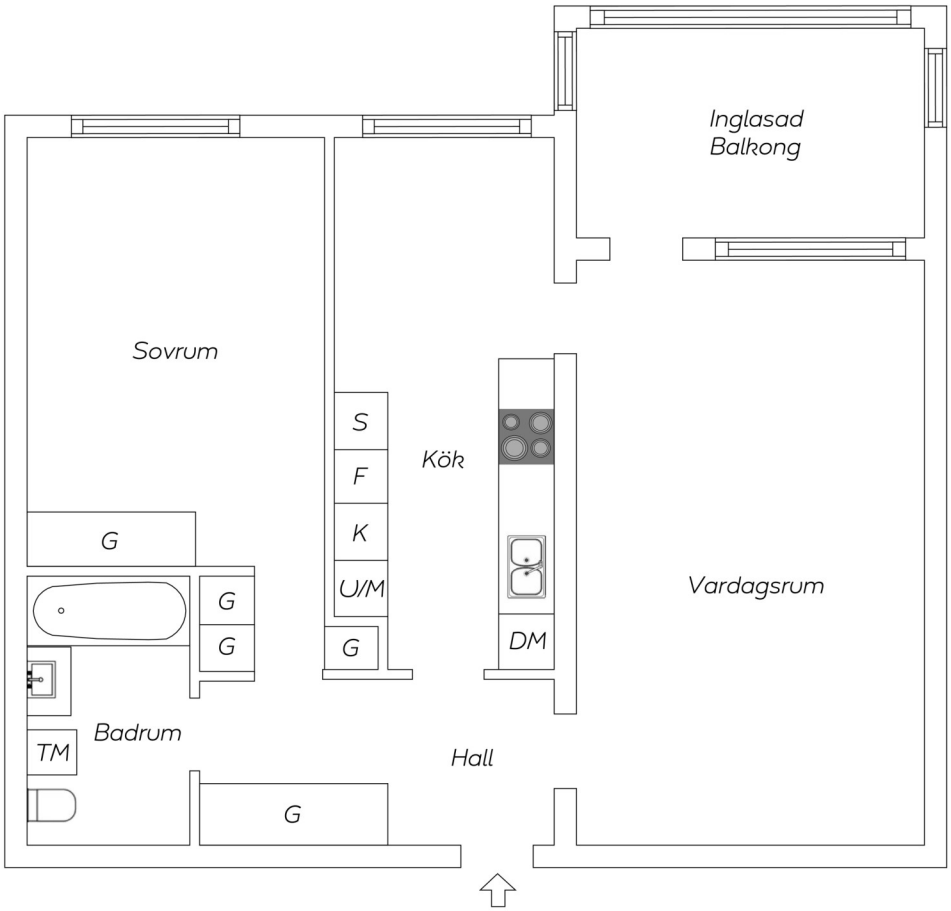
1993: Renovering av badrum
2002: Rensning av avloppsstammar
2008: Elsystem utbytt till 3-fas med automatsäkringar
2012: Stammar spolade
2016-2017: Renovering av hissar
2019 - Renovering av tvättstugorna
2019-2021: Omfattande fasad-, balkong- och fönsterrenovering, samt nya säkerhetsdörrar.
Framtida renoveringar/underhåll:
Undersökningen av stammarna som gjordes i samband med rengöringen hösten 2023 visade att stammarna är i väldigt bra skick. Föreningen har därför beslutat att skjuta upp stambytet från 2028 till 2038.

**PARKERING:**

Föreningen har följande parkeringsplatser att hyra ut:
Parkeringsplats utomhus för 200 kr/månad
Parkeringsplats utomhus med el 250 kr/månad
Parkeringsplats kallgarage 300 kr/månad
Parkeringsplats varmgarage 525 kr/månad
Parkeringsplats MC i varmgarage 150kr/måna
Parkeringsplats moped i varmgarage 125 kr/månad
Nyinstallerade laddstolpar för elbilar.
Föreningen har digital köhantering och det är kort kö till parkeringar/garage. Man kan inte ställa sig i kö förrän tillträdesdagen och man kan max få en parkering.
Vid alla frågor rörande parkering vänligen kontakta HSB Södertälje.

**TV OCH BREDBAND:**

Fastigheten har bredband 250/250 Mbit/s, IP-telefoni och digital-TV via Telia som ingår i avgiften. Paketet TV Lagom med ca. 24 kanaler och Telia Play ingår.




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

UNDERHAND




# Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

erikolsson.se/underhand

# 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