

TÄPPGATAN 22

SÖDERTÄLJE CENTRUM



*Erik Olsson*



SÖDERTÄLJE CENTRUM

Välplanerad 1,5:a  
med balkong,  
generös takhöjd  
och välutrustat kök  
i citynära läge!

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

BOSTADENS BÄSTA



---

Balkong i lummigt och fritt läge  
Möjlighet att skapa separat sovrum  
Vacker fiskbensparkett & generös takhöjd & tidlösa 40-talsdetaljer  
Stabil och välskött förening

# VÄLKOMMEN TILL TÄPPGATAN 22

Välkommen till denna trivsamma 40-talslägenhet på Täppgatan 22 - en bostad som kombinerar charmiga originaldetaljer med moderna uppdateringar. Här bor du med generös takhöjd, vacker fiskbensparkett, helkaklat badrum och ett renoverat kök - allt i ett optimalt läge med närhet till både centrum, grönområden och kommunikationer. Lägenheten har en mycket smart planlösning där du med enkla medel kan skapa ett separat sovrum för den som önskar.

Med sin mysiga balkong, tidstypiska karaktär och välskötta förening är detta ett hem att trivas i - oavsett om du söker ditt första boende eller vill bo stilrent och citynära.

Bostaden ligger i en mycket stabil och välskött förening med låg belåning. Här bor du i lugnt och lummigt område men med direkt närhet till centrala Södertälje, pendeltåg, bussar, restauranger och service. Även grönområden, Mälarpromenaden och vackra Maren ligger på bekvämt gångavstånd.



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Emma Sollert*

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

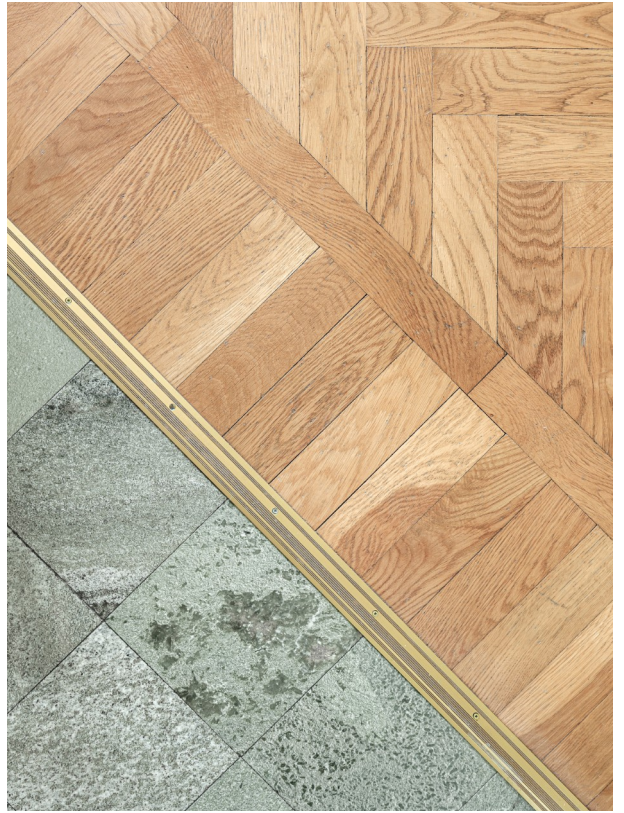
*Erik Olsson*



# BOSTADEN

<b>ADRESS:</b>	Täppgatan 22, 15133 SÖDERTÄLJE
<b>STORLEK:</b>	46,4 kvm (föreningens information)
<b>ANTAL RUM:</b>	1,5 rum och kök
<b>OBJEKTTYP:</b>	Lägenhet
<b>UPPLÅTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>UTGÅNGSPRIS:</b>	1 450 000 kr
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	3 303 kr/mån Inkl. värme, vatten & kabel-TV. Obligatoriskt tillägg för bredband om 120 kr/mån.
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	B124
<b>LÄGENHETSNR SKV:</b>	1201
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 3,0133 %, andel av årsavgift 3,0133 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	333 110 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.
<b>VÅNING:</b>	2 av 4
<b>HISS:</b>	Ja
<b>FÖRENING:</b>	Brf Hammaren 12
<b>TILLTRÄDE:</b>	Enligt överenskommelse





**Modernt helkaklat badrum**  
**Välutrustat & renoverat kök**  
**Härligt ljusinsläpp**  
**Gott om förvaring i hall och kök**







TÄPPGATAN 22

Nära centrum, natur och  
kommunikationer  
Perfekt för  
förstagångsköparen  
Lugnt läge nära centrum







**HALL**

Välkomnande hall med originalgolv i kalksten, bra med avhängningsmöjligheter och gott om förvaring i tre garderober. Härifrån nås både kök, vardagsrum och badrum.

**KÖK & MATPLATS/SOVRUM**

Stilrent och välplanerat kök med vita skåpsluckor, goda arbetsytor och klassiskt vitt kakel. Utrustat med spishäll, ugn, diskmaskin, fläkt och kombinerad kyl/frys. Två fönster ger ett härligt ljusinsläpp samt en praktisk matplats som rymmer 4-6 personer. Denna del går även att dela av från köket och skapa ett separat sovrum om önskas.

**VARDAGSRUM/ALLRUM**

Ljust och luftigt rum med vacker fiskbensparkett och generös takhöjd. Här finns plats för en soffa samt matbord eller säng. Här finns också en vacker öppen spis (ej i bruk) för en extra mysig känsla.

**BADRUM**

Modernt och helkaklat badrum med väggar i svart kakel och grått klinkergolv. Här finns WC, handfat med kommod, spegel, duschhörna med glasväggar samt handdukstork.

**BALKONG**

Mysig balkong i insynsskyddat läge med fin vy över takåsar och grönska ? perfekt för morgonkaffet eller kvällshänget under sommarhalvåret.

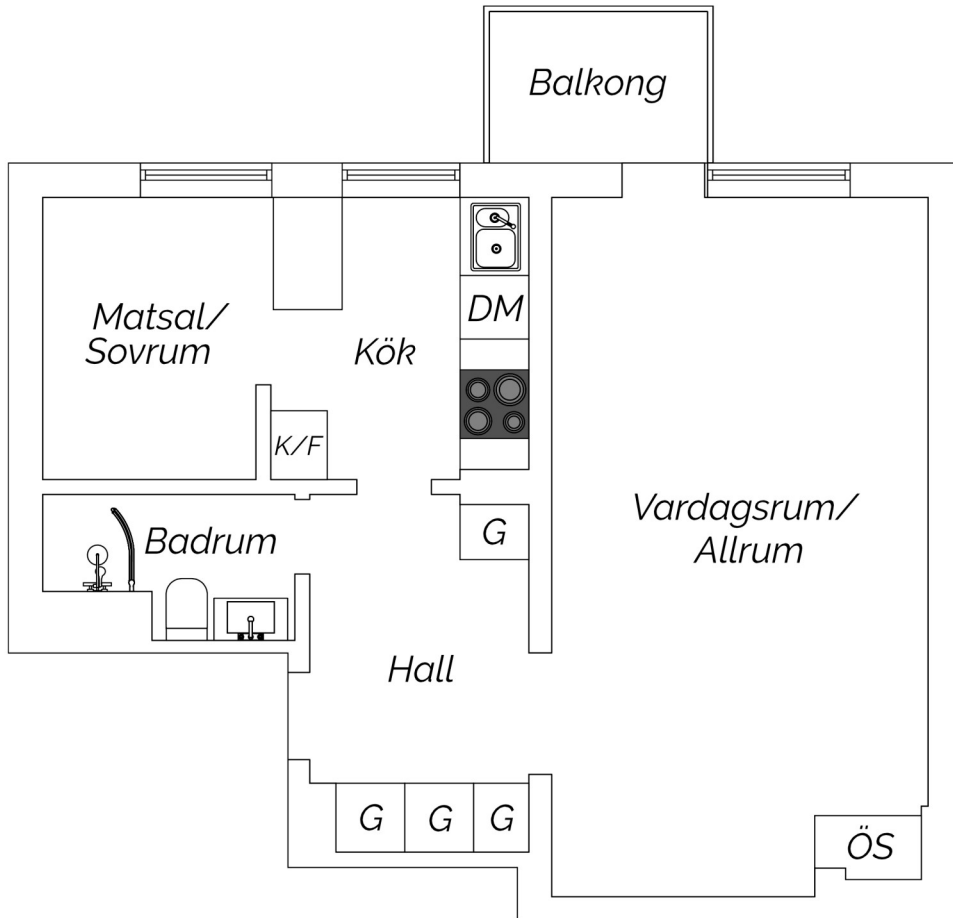
**ÖVRIGT**

Till lägenheten finns ett källarförråd som tillhör.



<b>FÖRENING:</b>	Brf Hammaren 12
<b>BYGGÅR:</b>	1944
<b>ÄGER MARKEN:</b>	Föreningen äger marken
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme
<b>ANTAL LÄGENHETER:</b>	28
<b>ANTAL LOKALER:</b>	1
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>	ca 588 kr
<b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b>	<p>Bostadsrättsföreningen Hammaren 12 registrerades hos bolagsverket 2010-07-26. Byggår 1944. Fastigheten består av 28 lägenheter.</p> <p>Gemensam innergård med stenplattor på uteplatsen och två grillar som föreningens medlemmar kan använda för trivsamma grillkvällar.</p> <p>I källaren finns gemensam tvättstuga som renoverades i år 2018. I källaren finns även bastu och ett litet gym.</p>
<b>RENOVERINGAR:</b>	<p>Tidigare utförda renoveringar:</p> <p>2018: Hissrenovering</p> <p>2018: Renovering av tvättstuga</p> <p>2017: Takrenovering</p> <p>2016: Bastu och gym i källaren</p> <p>2013:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fönster målade på utsidan</li><li>- Nytt värmesystem</li><li>- Badrumsrenoveringar gjordes 2013. Stambytet gjordes i slutet på 80-talet.</li></ul> <p>Föreningen har även bytt värmväxlare och värmeaggregat för att minska energiförbrukningen.</p> <p>Planerade renoveringar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Det ligger i planer att byta till blippsystem för gemensamma dörrar samt byta fönster inom de närmaste åren.</li></ul>
<b>PARKERING:</b>	Föreningen har 2 platser som lottas ut till medlemmarna 1 gång/år för 500 kr/mån. Utöver det kan man söka boendeparkeringen genom kommunen för 600 kr/mån.

PLANRITNING



*Erik Olsson*

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



Bevisat  
bäst betalt  
17 år i rad

*Erik Olsson*

\*Källa: UC Bostad

## VIKTIG INFORMATION

---

### MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea före köp, som ett led i undersökningsplikten.

### PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelse kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

### BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads-kalkyl 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](http://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.

## VIKTIG INFORMATION

---

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 kunna 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](http://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.

#### **Hemnet AB**

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

#### **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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

#### **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. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

#### **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.

#### **Säljarens val från Realforce**

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

*Erik Olsson*



---

Jovisgatan 4 15172 Södertälje [mail@erikolsson.se](mailto:mail@erikolsson.se)