

HERTIG CARLS VÄG 35

SÖDRA



Erik Olsson



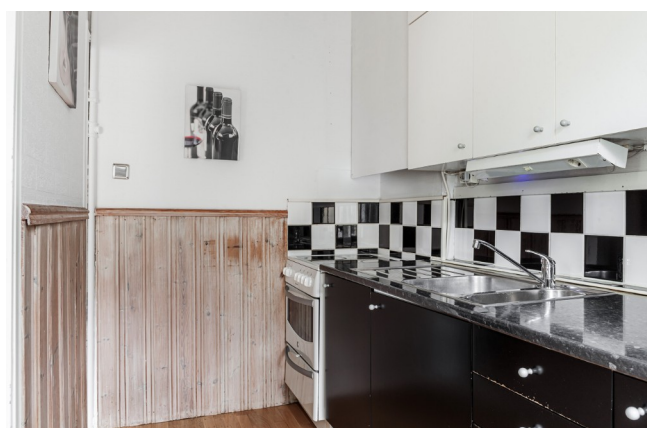
SÖDRA

2:a med hörnläge
och helkaklat,
modernt badrum i
populära Södertälje
Södra

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Väldisponerad 2:a
Flexibel planlösning
Hörnläge med fönster i två väderstreck
Modernt helkaklat badrum

VÄLKOMMEN TILL HERTIG CARLS VÄG 35

I populära Södra, på Hertig Carls Väg 35, väntar en bostad om 2 rum och kök disponerat på 42 välplanerade kvadratmeter. Här presenteras en rymlig hall, kök, sovrum alternativt matplats, ett stort allrum samt ett modernt helkaklat badrum. Planlösningen är mycket flexibel - i allrummet får både soffgrupp och matgrupp plats. Trivsamt hörnläge med fönster i två väderstreck vilket bidrar till ett fin ljusinsläpp. Detta är ett perfekt boende för den som pendlar till arbetet, såväl med kollektivtrafik som med bil. Södertälje Hamn pendeltägsstation ligger ett kort stenkast bort varifrån du tar dig till Stockholm City på 40 min och precis utanför går bussar åt båda håll. Inom 5 minuter kan du även nå både E4 och E20 för den som pendlar med bil.

I Södra bor du med bekvämt gångavstånd till kommunikationer, annan service så som postombud, matbutik, träningsanläggning, padelhall m.m, samt Södertälje stadskärna med allt dess utbud. Dessutom finns grönområden och promenadstråk i närområdet för den som tycker om att vara ute i naturen. Här är det lätt att trivas!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Sollert

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Hertig Carls Väg 35, 15138 SÖDERTÄLJE
STORLEK:	40 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
ACCEPTERAT PRIS:	1 100 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 645 kr/mån Inkl. värme, vatten, kabel-TV och bredband.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	19
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,3889 %, andel av årsavgift 4,3889 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 860 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt. 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:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Fregatten
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



Goda förutsättningen att
skapa ett drömhjem
Eftertraktat läge
Optimalt för pendlaren







Nära stadskärnan
Mysiga promenadstråk i
närheten
Stabil HSB-förening







HALL

Välkomnande hall innanför säkerhetsdörr. Här finns plats för avhängning av ytterkläder och skor samt plats för avlastningsmöbel. Väggarna är ljusa med lamintalgolv.

KÖK

Kök med skåpsfronter i svart och vitt, mörk bänkskiva och svart/vitt kakel ovan arbetsbänken. Den maskinella utrustningen består av, kyl/frys, spis och ugn. Ett fönster bidrar till ett fint ljusinsläpp. Ljusa väggar med bröstpanel samt laminatgolv.

SOVRUM/MATPLATS

I anslutning till köket finns ett rum som går att nyttja till både matplats och som sovrum, allt efter eget önskemål och behov. Ljusa väggar och laminatgolv.

ALLRUM

Stort allrum med fint ljusinsläpp tack vare hörnläget och fönster i två väderstreck- Här ryms både soffgrupp, mediamöbel och matgrupp eller säng om så önskas. Ljusa väggar och med laminatgolv.

BADRUM

Modernt, helkaklat badrum med mörkt klinkergolv och ljust kaklade väggar. Här finns WC, handfat med kommod, spegelskåp samt dusch.

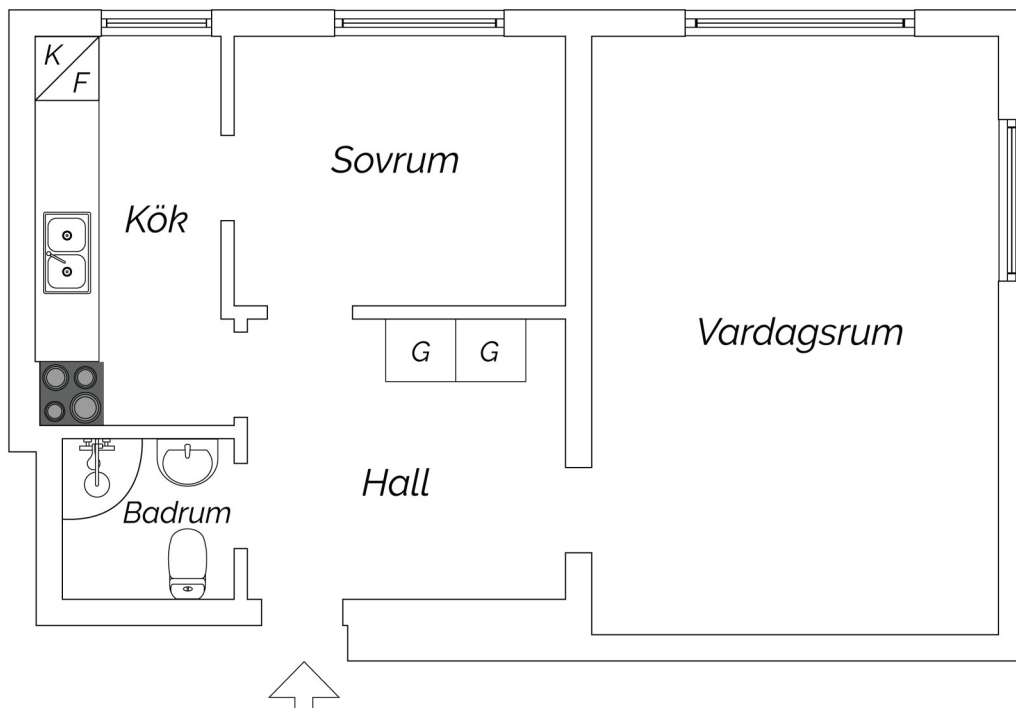
ÖVRIGT

Till bostaden hör ett förråd.



FÖRENING:	HSB Brf Fregatten
BYGGÅR:	1942
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	24
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-05-14
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	109 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen äger fastigheten Fregatten 19, vilken bebyggdes 1942. Sammantaget upplåter föreningen 24 st. lägenheter med bostadsrätt.
RENOVERINGAR:	Föreningen har upprättat en 40-årig underhållsplan som löpande uppdateras. Tidigare års betydande underhåll inkluderar stambyte (1995), fasadrenovering, byte av fönster, nytt elkablage, installation av fastighetsnät för bredband och telefoni, samt inköp av nya maskiner till tvättstugan. Under 2008 renoverades tvättstugan, en ny torktumlare införskaffades och fönster i trapphuset byttes ut. Under 2012 installerades bergvärme för att sänka föreningens uppvärmningskostnader. Under 2018 utfördes byte av entrédörrar, dörrar till och i källaren samt nya kodlås till ytterdörrarna. Föreningen har inga större renoveringar som är beslutade i dagsläget (kontrollerat 2019-11-19).
PARKERING:	På fastigheten finns ca 14 st. parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna. P-plats med el-stolpe kostar ca 160 kr/månad. Kösystem tillämpas och i dagsläget står 3 personer i kö (kontrollerat 2018-11-19).
TV OCH BREDBAND:	Kabel-TV och bredband ingår i avgiften.

PLANRITNING



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

Erik Olsson

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



Erik Olsson

Välj med omsorg

Det är viktigt att välja mäklare med största omsorg. Vi finns här för att svara på alla frågor om dagens bostadsmarknad och hur man kan tänka för att öka sina chanser för en lyckad bostadsaffär.

*Kontakta din lokala mäklare för att ta reda
på hur du kan göra en riktigt god affär.*

0771-551 000

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 (äкта) 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 mäkla-

ren 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 M.M.

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 anläta 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 BOSTADSRÄTTEN 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 överläts 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.

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.

Erik Olsson

Järnagatan 7 15171 Södertälje peter.more@erikolsson.se