ELSAROSTIGEN 4

BRUNNSÄNG





BRUNNSÄNG

Smart etta med inglasad balkong

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Ny inglasad balkong
Smart planlösning
Fräscha ytskikt
Stabil förening

VÄLKOMMEN TILL ELSAROSTIGEN 4

Välkommen till Elsarostigen 4 – en välplanerad och ljus 1 om ca 32 kvm med smart planlösning och ett trivsamt läge på bottenvåningen. Här erbjuds ett bekvämt boende med lättillgänglig entré och en genomgående hemtrevlig känsla. Bostaden passar utmärkt för dig som söker ditt första hem, en övernattningslägenhet eller ett lättskött boende.
Lägenheten har ett fint ljusinsläpp, ett funktionellt kök med goda arbetsytor, ett fräscht badrum samt praktiska förvaringsmöjligheter i hall och tillhörande förråd. Den öppna planlösningen gör det enkelt att möblera med både sovdel och sällskapsyta.
Här bor du i ett lugnt och naturnära område med närhet till förskola, skola, service och goda kommunikationer.
Föreningen är välskött och erbjuder en trygg och trivsam boendemiljö.
För mer information och bokning av visning, vänligen kontakta ansvarig mäklare.



Manhal *Anis*
Ansvarig mäklare

072-961 20 01

BOSTADEN

ADRESS:	Elsarostigen 4, 152 48 Södertälje
STORLEK:	32 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 783 kr/mån Inkl. värme, vatten & kabel-TV basutbud från ComHem.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 400 kr/år (el: 2 400 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	152
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,1696 %, andel av årsavgift 0,1696 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	249 688 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:	1 av 12
HISS:	Ja
FÖRENING:	Riksbyggen Södertäljehus nr 5
NUVARANDE ÄGARE:	Ibtisam Mousa
TILLTRÄDE:	Enligt överenkommelse

























RUMSBESKRIVNING

HALL:
Välkomnande hall med mörkt laminatgolv och ljusa väggar som ger ett trivsamt första intryck. Här finns plats för avhängning direkt vid entrén samt en praktisk spegel. Från hallen nås bostadens klädkammare, badrum och vidare in till de öppna sällskapsytorna.

VARDAGSRUM:
Ljust och rymligt vardagsrum med stora fönsterpartier som ger ett fint naturligt ljusinsläpp. Här finns gott om plats för både soffgrupp, TV-möbel och matplats. Den smart planerade alkoven skapar en naturlig sovdel med plats för dubbelsäng, vilket ger en tydlig uppdelning mellan umgänge och vila. Den dekorativa tegelväggen bidrar med karaktär och charm till rummet.

KÖK:
Trivsamt och välplanerat kök med ljusa köksluckor, mörk arbetsbänk och vitt kakel ovanför arbetsytorna. Köket erbjuder bra förvaring och arbetsyta samt är utrustat med spis, ugn, fläkt och kyl/frys. Från köket finns direkt utgång till den inglasade balkongen.

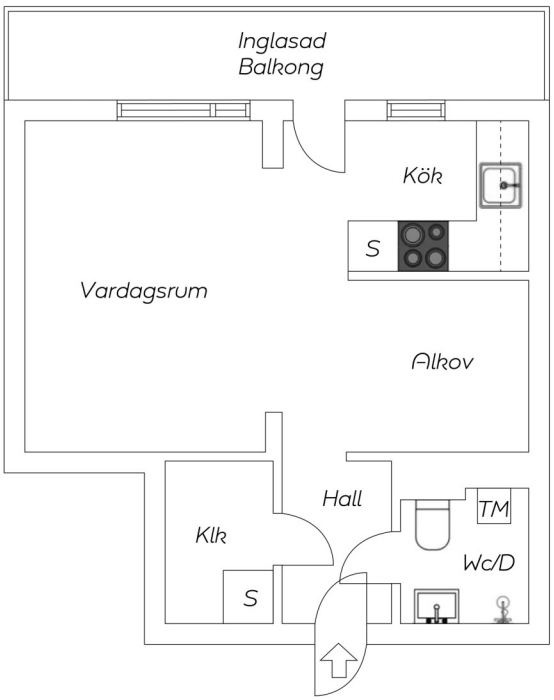
BADRUM:
Helkaklat badrum med ljusa kakelväggar och blått klinkergolv. Här finns dusch, WC, handfat med spegelskåp samt tvättmaskin som underlättar vardagen. Ett funktionellt badrum med bra förvaringsmöjligheter.

INGLASAD BALKONG:
Generös inglasad balkong med ett lugnt och grönskande läge. Här finns plats för sittgrupp och växter, vilket skapar ett extra rum att njuta av under stora delar av året. Balkongen erbjuder en härlig utsikt över grönområden och blir en naturlig förlängning av bostaden.

ÖVRIGT:
Till lägenheten hör ett praktiskt förråd som ger goda förvaringsmöjligheter för exempelvis säsongsutrustning och övriga tillhörigheter. Den låga månadsavgiften inkluderar dessutom flera kostnader, vilket gör boendet både bekvämt och ekonomiskt fördelaktigt.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggen Södertäljehus nr 5
BYGGÅR:	1960
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
ANTAL LÄGENHETER:	300
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-09-07
ENERGIKLASS:	D
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggen Södertäljehus nr 5 äger fastigheten Illern 3. På fastigheten står fyra byggnader innehållande 300 lägenheter och en lokal. Byggnaderna är uppförda år 1960. Adresserna som ingår i föreningen är Elsarostigen 2-8. Gym/träningslokal, festlokal, vävlokal, övernattningslägenhet att hyra för 4 personer. Hemsida https://www.elsarostigen.se/
RENOVERINGAR:	Tidigare utförda renoveringar: 2023: Nya sopstationer 2021: Takrenovering 2019: Renovering av tvättstugor 2018: Renovering av hissar 2012: Installerat värmeåtervinningssystem 2007: Stam- och elbyte samt målning m.m. i samband med stambyte 2007: Renovering av fasader/tak och markarbeten 2007: Nytt pumpsystem för dagvattenavrinning 2006: Renovering av gemensamma utrymmen 2005: Underhåll hissar Planerade renoveringar: Föreningen har inga planerade renoveringar i dagsläget. (kontrollerat 2026-03-30)
PARKERING:	Föreningen har ett stort antal p-platser som går att hyra. P-plats med el-stolpe kostar ca 200 kr, plats utan el-stolpe kostar ca 150 kr. Till alla typer av p-platser tillämpas ett kö-system. P-platserna är anpassade för bilar av normalstorlek, skåpbilar och minibussar mm tillåts ej (maxlängd 500 cm, maxbredd 183 cm). Föreningen har också nya laddstolpar för elbilar. OBS! Det tillåts endast en p-plats per lägenhet.
TV OCH BREDBAND:	Bredband via kabel/TV uttaget finns det möjlighet att få uppkoppling via Tele2 (ComHem). Bredband via fiber finns med flera olika aktörer som erbjuder uppkoppling, bland annat Telia.



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



erikolsson.se/bast-betalt

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