TÄBY PARK

SADELGATAN 12





TÄBY PARK

Välplanerad ljus lägenhet högst upp i huset, med 4 sovrum, 2 badrum, terrass och balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Nyskick, högst upp i huset
Terrass OCH balkong i fritt och soligt läge
Mycket fint skick med stora sociala ytor
Garage i huset

VÄLKOMMEN TILL SADELGATAN 12

Välkommen till denna ljusa femma i toppskick högst upp i huset! Lägenheten har både balkong och terrass - en på var sida av lägenheten. Här kan du njuta av solen från morgon till kväll under sommaren, samtidigt som du blickar ut över den trevliga innergården och området.
Bostaden präglas av ljusa ytskikt och ett fantastiskt ljusinsläpp tack vare flera generösa fönsterpartier och genomgående planlösningen med fönster i två väderstreck!. Disponeringen är väl genomtänkt med gott om förvaringsmöjligheter som underlättar vardagen. Det stilrena köket har rejäl matplats och smakfulla och materialval. Här finns även två helkaklade badrum, varav ena med tvättmaskin och torktumlare, samt 4 bra sovrum, perfekt för den större familjen.
Föreningen disponerar en stor, fin grönskande innergård med lekplats och det finns cykelförråd, barnvagnsrum samt både bilpool och cykelpool.
Täby Park är växer så det knakar och kommer att bli en ny central mittpunkt i Täby. Här erbjuds allt från caféer, restauranger, paddel-banor, frisör, simhall och mycket mer och till Täby Centrum är det bara 5-10 min med bil.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

My Karlsson

070-735 99 50
my.karlsson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Sadelgatan 12, 183 76 Täby
STORLEK:	100 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	5 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 562 kr/mån En obligatorisk avgift för bredband/kabel-tv tillkommer om 135 kr/mån. Varmvatten debiteras efter förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 11 320 kr/år (el: 5 500 kr/år, va: 400 kr/år, försäkring: 3 800 kr/år, övrigt: 1 620 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	305202002-0143
LÄGENHETSNR SKV:	1402
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,39808 %, andel av årsavgift 1,49096 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 246 374 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:	4 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Parkliv
NUVARANDE ÄGARE:	Maximilian Haglund, Michael Haglund
TILLTRÄDE:	Enligt ö.k.



























RUMSBESKRIVNING

HALL:
Ljus välkomnande hall med platsbyggd garderobsdel för ytterkläder och skor. Plats finns även för sittbänk eller byrå . Ljusa tapeter på väggarna och parkettgolv.

KÖK:
Stilrent och modernt kök med bra förvaringsutrymmen och arbetsytor. Komplett vitvarupark i rostfritt bestående av hel kyl och frys, diskmaskin, varmluftsugn, induktionshäll, inbyggd microvågsugn och köksfläkt. Släta ljusgråa skåpsluckor, arbetsbänk av ljus sten-imitation (laminat) med ljust rektangulärt kakel och belysning ovan bänk. Ljusa fina tapeter på väggarna och parkettgolv. Rejäl matplats och från köket kommer du ut till balkongen om ca 6 kvm i högt fritt soligt gårdsläge med fin utsikt över gård och skog. I anslutning till köket finns ett inbyggt lägenhetsförråd/klädkammare om ca 3 kvm.

VARDAGSRUM:
Luftigt ljust vardagsrum med generösa fönsterpartier och utgång till lägenhetens terrass om ca 7,5 kvm i soligt fritt läge. Rummet har plats för bekvämlighetsdel med soffa, soffbord, tv-möbel och bokhyllor/sidobord etc. Ljusa fina tapeter på väggar och parkettgolv.

INRE HALL/PASSAGE:
Via en inre hall/passage med 4 st garderober så når du två sovrum samt dusch/wc. Denna del kan delas av med en entré från bostaden för att skapa ett generationsboende eller uthyrningsdel.

SOVRUM 1:
Ljusa tapeter på väggarna samt parkettgolv. Disponeras idag som kontor men här finns plats för t ex 120 cm säng, skrivbord/byrå etc.

SOVRUM 2:
Ljusa tapeter på väggarna samt parkettgolv även här. Också plats för t ex 120 cm säng, skrivbord/byrå etc.

DUSCH/WC:
Ljust helkaklat badrum med klinkergolv, dusch, wc, handfat samt badrumsskåp med belysning och spegeldörrar.

SOVRUM:
I anslutning till köket ligger detta sovrum som idag disponeras som kontor. Här finns en garderob och plats för t ex 120 cm säng, skrivbord/byrå. Ljusa tapeter på väggarna och parkettgolv.

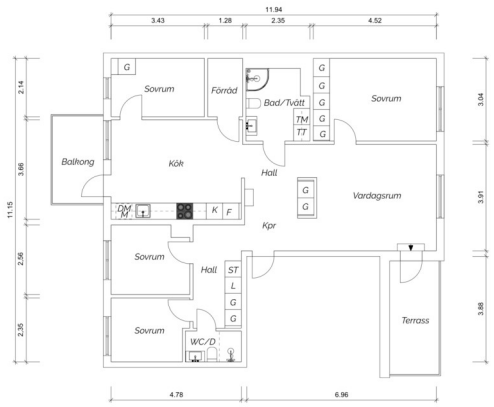
MASTER BEDROOM:
Från vardagsrummet når du det största sovrummet som har platsbyggd garderobsvägg och gott om plats för dubbelsäng, nattduksbord, byrå m.m. Ljusa fina tapeter på väggarna och parkettgolv.

BADRUM:
Intill Master bedroom har du ett stilrent och rymligt helkaklat badrum med klinkergolv. Här finns tvättmaskin och torktumlare med arbetsbänk och två vägghängda skåp ovan. I dagsläget är det utrustat med handfat med kommod under, badrumsskåp med belysning och spegeldörrar, handdukstork och dusch med svängbara glasdörrar. Plats finns att byta ut dusch mot badkar om så önskas.

FÖRENING OCH HUS

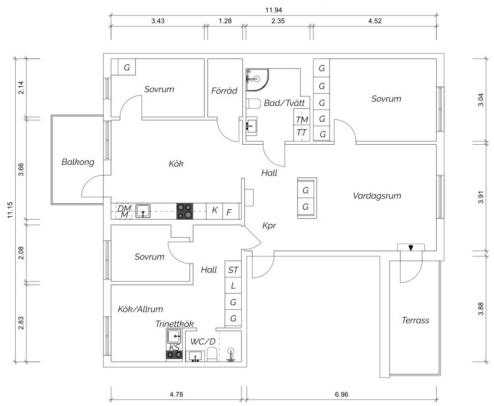
FÖRENING:	Brf Parkliv
BYGGÅR:	2022/2023
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja, föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	98
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-08-24
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	62 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Parkliv äger fastigheterna Täby Agaten 3 & 4 i Täby kommun med adresserna Blinkergatan 17-21, Vintergaloppsgatan 9-11 samt Sadelgatan 10-14. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och består av 98 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt ett garage med 64 parkeringsplatser. Total tomtarea är 1703 kvm och bostadsarea 6824 kvm.
RENOVERINGAR:	Fastigheten är nyproduktion färdigställd 2023. Inga större renoveringar har genomförts under 2025 och inga planerade åtgärder föreligger. Enligt underhållsplanen planeras åtgärder såsom OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med start år 2026. (kontrollerat med styrelsen 3/4-26)
PARKERING:	Föreningen disponerar totalt 64 garageplatser. Av dessa är 20 upplåtna till närliggande föreningar. Det råder i dagsläget kö till platserna, med en väntetid på cirka ett år. (kontrollerat 3/4-26)
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till tv och bredband via Tele2.

PLANRITNING



PLANRITNING

Alternativ planlösning



Detta är ett förslag på en alternativ planlösning för att åskådliggöra bostadens möjligheter. Ansvarig mäklare och säljare kan inte garantera att förslaget är genomförbart tekniskt och ekonomiskt eller att det kommer att godkännas av föreningen.

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



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

Boulevarden 23 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se