RITORP

BOKLIDSVÄGEN 47E





RITORP

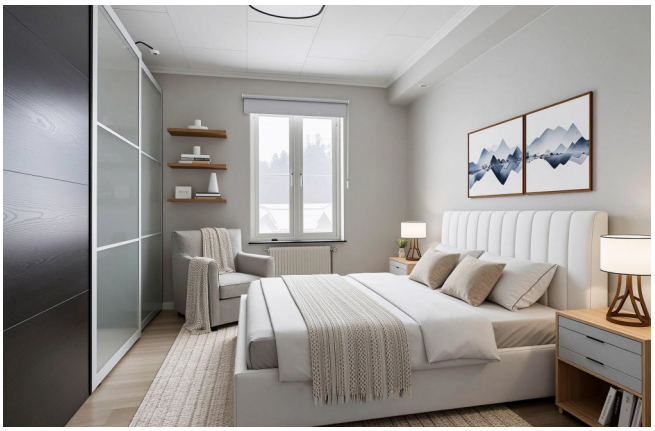
Välplanerad och stilren 3:a i populära Ritorp med egen ingång, stor balkong & öppen planlösning!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Väldisponerad 3:a med egen ingång
Mysig balkong i väst & öppen planlösning
Helkaklat badrum från 2018 med egen tvättavdelning
Genomgående vitlaserad ekparkett & gott om förvaringsutrymme

VÄLKOMMEN TILL BOKLIDSVÄGEN 47E

I populära och trivsamma Ritorp har du nu möjlighet att bli ägare av denna välplanerade och stilrena 3:a på Boklidsvägen 47E! Här presenteras fönster i tre väderstreck, öppen planlösning, ett renoverat och helkaklat badrum med egen tvättavdelning, lättmöblerade rum och goda förvaringsmöjligheter. Därutöver har lägenheten också mysig balkong i västligt läge, med sol från lunch och resten av eftermiddagen och kvällen, en parkering att tillgå mot avgift samt ett externt förråd som ingår. Bara att flytta in!

Här bor du i ett lugnt och trivsamt villaområde med närhet till busshållplats, skolor, förskolor, mataffärer, service samt fina grönområden. Lägenheten är också en del av en stabil och välskött förening med god ekonomi. Här är det lätt att trivas!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Manhal Anis

072-961 20 01
manhal.anis@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Boklidsvägen 47E, 152 51 Södertälje
STORLEK:	63,2 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 440 kr/mån Inkl. värme, vatten, kabel-TV och sophämtning. Obligatoriskt tillägg för bredband om 249 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 372 kr/år (el: 4 572 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	15/A5
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,1772 %, andel av årsavgift 4,1772 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	490 838 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 1
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf BoKlok Ritorp
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse


47C
47D
47E
47F


E





Fönster i tre väderstreck
Tillgång till parkering
Externt förråd tillhör
Trivsamt och lugnt villaområde

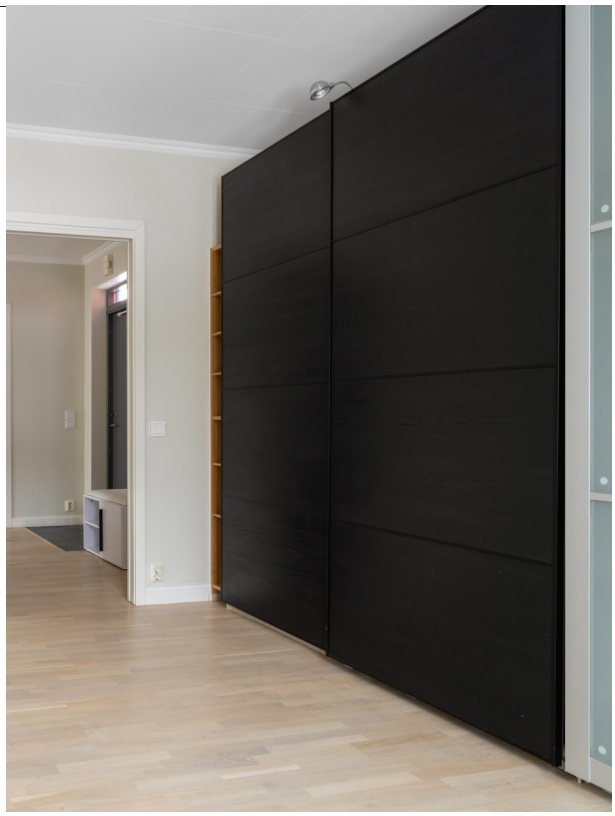












Nära skolor & förskolor
Närhet till bussar & service
Fina grönområden precis intill













RUMSBESKRIVNING

HALL
Genom en egen ingång kommer du in i lägenhetens välkomnande hall som har ljust målade väggar och praktisk instegsklinker som sedan går över i ett nytt vitlaserat parkettgolv som sträcker sig vidare genom hela bostaden. Här finns plats för avhängning direkt till vänster samt gott om förvaring i en stor klädkammare. Från hallen nås lägenhetens stora sovrum och badrum, och leder sedan vidare ut i vardagsrum och kök.

KÖK
Stilrent och välplanerat kök med öppen planlösning mot vardagsrummet, med ljust målade väggar och nytt vitlaserad enstavsparkett på golv. Köket har vita skåpluckor, vit bänkskiva i laminat samt vitt kakel ovanför arbetsytorna. Här finns plats för ett stort matbord, och köket och vardagsrummet har ett fantastiskt ljusinsläpp tack vare stora fönsterpartier.

Den maskinella utrustningen består av kombinerad kyl/frys, spishäll med induktion, varmluftsugn, diskmaskin från 2018, köksfläkt samt plats för mikro ovanför kyl/frys.

VARDAGSRUM
Ljust och rymligt vardagsrum med öppen planlösning mot köket. Här finns plats för en stor soffa, soffbord, TV samt diverse annan möbel om önskas. Från vardagsrummet nås lägenhetens balkong.

BALKONG
Mysig balkong i bästa sydvästläge med sol från lunch och resten av eftermiddagen och kvällen. Här finns plats för en matgrupp eller loungemöbler samt en grill.

SOVRUM 1
Lägenhetens stora sovrum som nås från hallen och som har målade väggar i en dovt beige ton och nytt parkettgolv. Här finns plats för en dubbelsäng, sängbord, diverse annan möbel samt gott om förvaring i rymlig garderobsvägg. Sovrummet vetter ut mot kortsidan på huset och har ingen insyn.

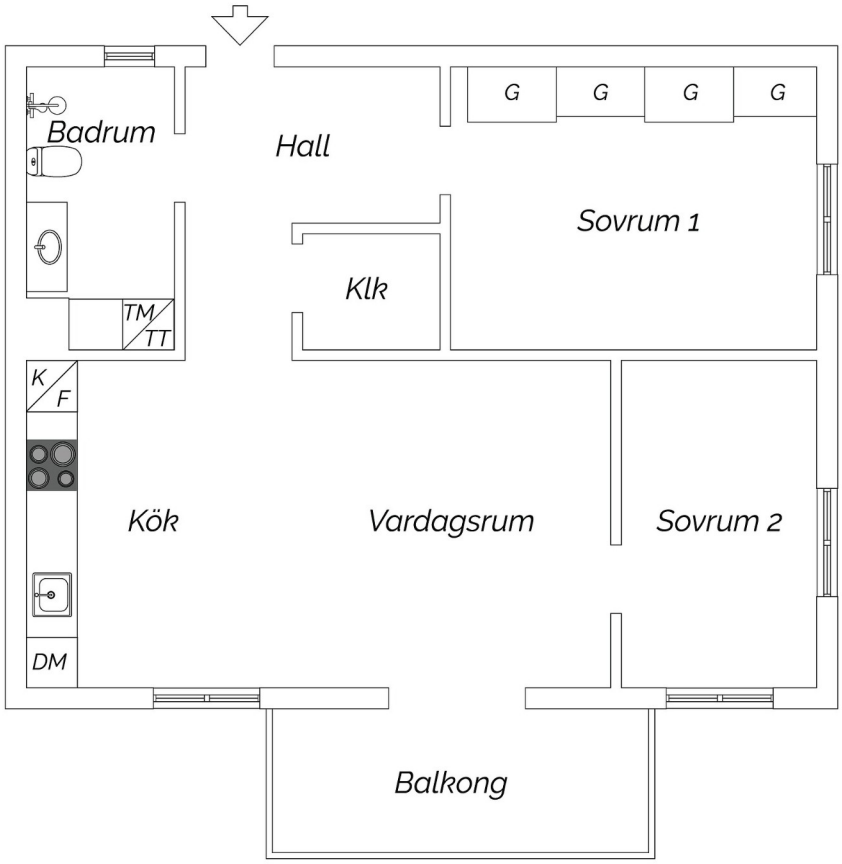
SOVRUM 2
Lägenhetens mindre sovrum som nås från vardagsrummet och har ljust målade väggar och ekparkett på golv. Här finns plats för en säng, sängbord samt diverse annat möblemang. Detta rum funkar perfekt som barnrum, gästrum eller hemmakontor.

BADRUM
Rymligt och helkaklat badrum som renoverades 2018, med vitt kakel på väggar och grått klinkergolv. Badrummet har ett frostat fönster som ger ett härligt ljusinsläpp samt en vädringsmöjlighet. Utrustningen består av WC, handfat med inbyggd kommod, duschhörna, elektrisk handdukstork, tvättmaskin och torktumlare från LG (2018) samt golvvärme.

ÖVRIGT
Till lägenheten hör ett kallförråd om 3,45 x 1,6 meter, beläget i separat byggnad vid entrégrinden.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf BoKlok Ritorp
BYGGÅR:	2002
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Bergvärme
ANTAL LÄGENHETER:	24
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-10-17
ENERGIKLASS:	D
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen förvärvade under februari 2002 fastigheten Takymetern 1 och därpå uppförda fyra flerbostadshus, innehållande 24 st lägenheter - samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 1 513 kvm.
RENOVERINGAR:	Tidigare utförda renoveringar: 2009-2010: Krypgrundsavfuktare och bergvärme installerad 2014: Fasaderna målades om 2016: Förråd målades 2021: Målning fasad 2021: Elstolpar till parkeringar 2023: Byte av värmepanna
PARKERING:	Föreningen innehar ett antal p-platser med el-stolpar som hyrs ut till medlemmarna för 200 kr/månad. En plats hör till lägenheten (ej inräknad i angiven månadsavgift). Det finns även möjlighet att hyra en extra parkering i mån om plats. Föreningen har också 10 st laddstolpar för elbilar.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen har en gemensam TV-antenn och digital-TV som kan erhållas efter önskemål. Kabel-tv, bredband, IP-telefoni kan erhållas via bredbandsbolaget och bekostas av bostadsrättsinnehavaren själv. Föreningen har fiberbredband via leverantören C-sam. Kostnaden för både TV (25 st tv-kanaler) och bredband (100/100 Mbit/sekund) är 298 kr/månad.



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



KÄLLA UC BOSTAD

Bevisat bäst betalt *18 år i rad*

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år 18 år i rad. Och det som ligger bakom den fina traditionen är Erik Olsson-metoden – vårt arbetssätt som är noggrant genomarbetat för att få fler att vilja köpa din bostad. Undersökningsresultaten från UC Bostad är bevis på att metoden fungerar väldigt bra. 2025 fick de som sålde sin bostad med oss, 6,2% mer betalt än om de sålt med en genomsnittsmäklare.

Vill du också sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.

0771-551 000

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