

DOKTOR MARTINGATAN 1B

SÖDERTÄLJE CENTRUM



Erik Olsson



SÖDERTÄLJE CENTRUM

Stor, välplanerad
och unik trea högst
upp i huset med två
stora
kungs balkonger!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Stor & unik 3:a högst upp i huset med två stora kungsbalkonger
Öppen planlösning & genomgående ljusinsläpp
Modernt & välutrustat kök
Lättmöblerade rum & goda förvaringsmöjligheter

VÄLKOMMEN TILL DOKTOR MARTINGATAN 1B

Nu finns en sällsynt möjlighet att bli ägare till en unik, välplanerad & stilren trea högst upp i huset på Doktor Martingatan 1B - med två stora kungsbalkonger som löper längs vardera långsidan! Här bor ni på 79 kvadratmeter med ett modernt & välutrustat kök med plats för matbord, ett ljust & luftigt vardagsrum i öppen planlösning med vacker väggstuckatur, två ordentliga sovrum, ett stort helkaklat badrum med egen tvättavdelning samt ett förråd för smidig förvaring.

Lägenhetens absoluta höjdpunkter är de två generösa kungsbalkongerna - från köket nås den ena med härlig morgon- och förmiddagssol, och från vardagsrum och master bedroom den andra med eftermiddags- och kvällssol. Här bor ni högst upp i huset med fin utsikt, insynsskyddat läge & en trivsel som är svår att överträffa - bara att flytta in!

Läget är dessutom optimalt, med gångavstånd till centrum, pendeltåg & bussar samt närhet till restauranger, butiker & service. Ni har även mysiga Torekällberget & flera grönområden runt hörnet. Föreningen är stabil & välskött med god ekonomi & trevliga gemensamma ytor.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Sollert

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Doktor Martingatan 1B, 15133 SÖDERTÄLJE
STORLEK:	79 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 100 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 326 kr/mån Inkl. värme, vatten, kabel-TV och renhållning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 400 kr/år (el: 3 600 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	402
LÄGENHETSNR SKV:	1402
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,2198 %, andel av årsavgift 4,2198 %
BOSTADENS INDIREKTA	806 909 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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:	4 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Gräshoppan 4
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



DOKTOR MARTINGATAN 1B

Helkaklat badrum med egen
tvättavdelning
Flytande parkettgolv
P-plats som tillhör om
önskas







DOKTOR MARTINGATAN 1B

Hiss finns
Stabil & välskött HSB-
förening
Optimalt läge nära centrum
& natur















HALL

Via säkerhetsdörr kommer ni in i den stora och välkomnande hallen, med ljust målade väggar och fint parkettgolv som sträcker sig vidare genom hela bostaden. Här finns plats för avhängning samt smidig förvaring i tre garderober som ingår. Från hallen nås lägenhetens två sovrum, badrum och förråd, och leder sedan vidare ut i vardagsrummet.

VARDAGSRUM

Ljust och luftigt vardagsrum med ljust målade väggar med fina väggstuckaturer samt parkettgolv. Här ryms plats för en stor soffgrupp, soffbord, TV med tillhörande bänk samt diverse annat möblemang om önskas. Vardagsrummet har ett fantastiskt ljusinsläpp tack vare stora fönsterpartier samt den helglasade dubbeldörren som leder er ut på en av de stora kungsbalkongerna.

BALKONG 1

Lägenhetens största kungsbalkong nås från både vardagsrum och master bedroom och sträcker sig längst bostadens hela långsida. Här ryms plats för ett stort matbord eller en loungegrupp, grill, planteringar samt diverse andra möbler utifrån önskemål. Denna balkong ligger i perfekt västläge med sol från lunch och resten av eftermiddagen och kvällen, med fin utsikt från högsta våningen och minimal insyn. Det finns även möjlighet att glasa in en del av balkongen om önskas.

KÖK

Modernt och välutrustat kök i öppen planlösning med vardagsrummet för en mer luftig och social känsla. Köket har goda förvaringsmöjligheter bakom vita skåpluckor, stora arbetsytor på bänkskiva i stenimitation samt vitt kakel ovanför. Här ryms också plats för ett ordentligt matbord för 4-6 personer. Via helglasad dubbeldörr nås härifrån den andra kungsbalkongen.

Kökets maskinella utrustning är i rostfritt stål och består av:

- Hel kyl och frys
- Spishäll med induction
- Ugn
- Inbygggnadsmikro
- Integrerad diskmaskin
- Köksfläkt

BALKONG 2

Lägenhetens andra kungsbalkong är något mindre, men sträcker sig också längst hela långsidan och rymmer för diverse möblemang och planteringar. Här kan morgon- och förmiddagssolen kan avnjutas på bästa sätt.

MASTER BEDROOM

Ett stort och rogivande sovrum med parkettgolv och lite mörkare väggar, samt gardiner längst flertalet väggar för den ultimata mystkänslan. Längst ena sidan finns även en praktisk garderobsvägg för smidig förvaring med hyllsystem från ELFA. Sovrummet rymmer plats för en dubbelsäng, sängbord och diverse annat möblemang för förvaring och avlastning. Härifrån nås också den stora balkongen via fina helglasade dubbeldörrar.

SOVRUM 2

Lägenhetens andra sovrum är lite mindre och passar perfekt som barnrum, gästrum, hemmakontor eller dylikt. Ljust målade väggar, fint parkettgolv och garderob för förvaring.

BADRUM

Stort helkaklat badrum med vitt kakel på väggar och grått klinkergolv med behaglig golvvärme. Badrummet är utrustat med WC, duschhörna, handfat med tillhörande kommod, spegelskåp, högskåp för förvaring och en egen tvättavdelning med tvättmaskin och torktumlare samt ovanpåliggande bänkskiva. Badrummet har också ett stort vädringsfönster som ger ett naturligt ljusinsläpp.

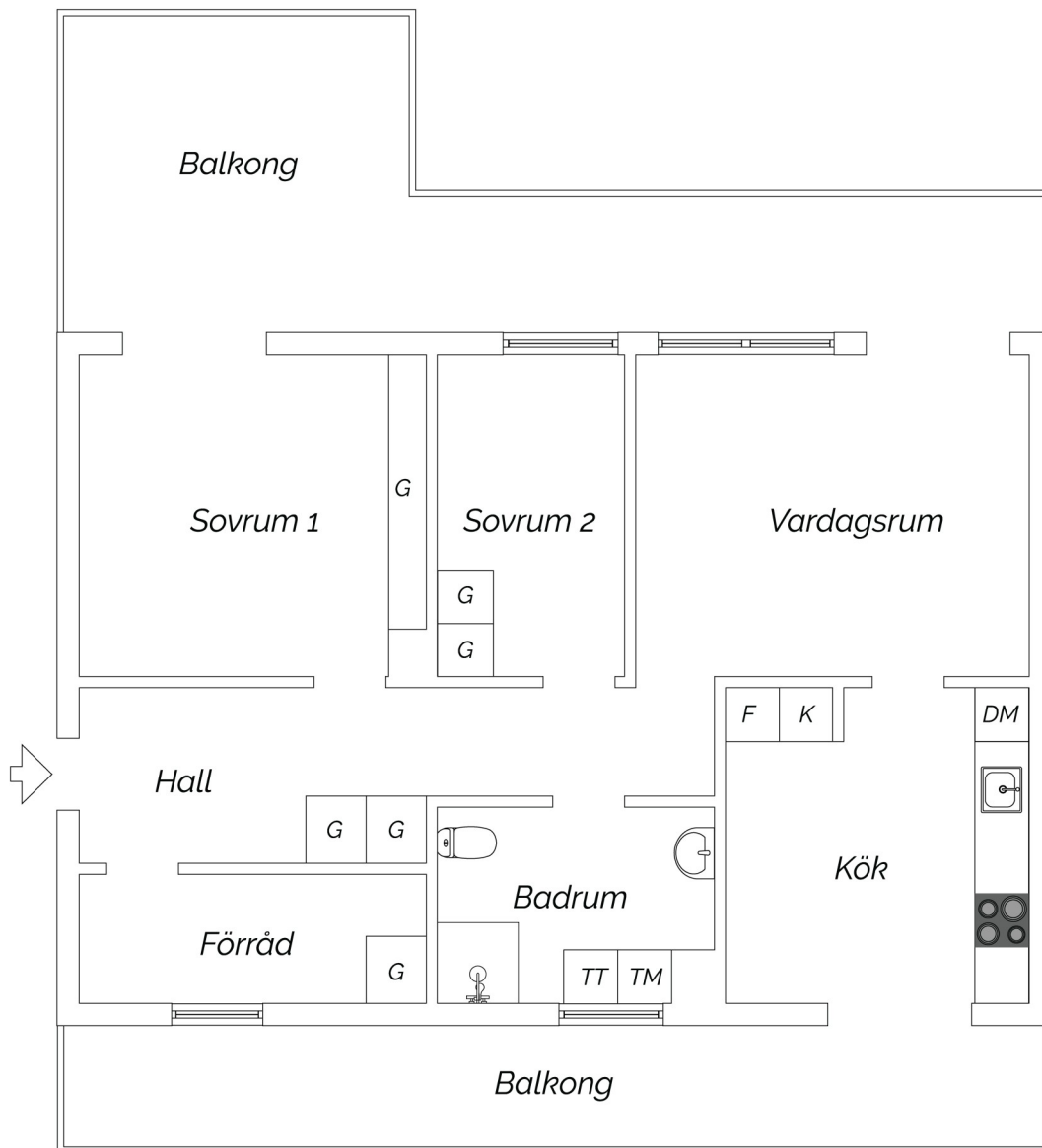
ÖVRIGT

Ett rymligt lägenhetsförråd som nås från hallen.

FÖRENING:	HSB Brf Gräshoppan 4
BYGGÅR:	2014
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	26
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-01-24
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	48 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Gräshoppan är en förening med 26 lägenheter på en av stans bästa adresser. Här bor man i ett centralt läge med närhet till all tänkbar service. Pendeltågsstationen är bara stenkast ifrån fastigheten och där går tågen till och från Stockholm 4ggr/timme. Föreningens gemensamma utrymmen är ett cykelförråd/däckförråd, två barnvagnsförråd och ett separat soprum.
PARKERING:	Totalt finns 26 st bilplatser som hör till föreningen, varav 20 st i carport (ca 550 kr/mån), 5 st p-plats (ca 300 kr/mån) och en gästparkering. Föreningen har en parkeringspolicy som i princip innebär att varje hushåll har rätt till en plats.
TV OCH BREDBAND:	TV och bredband via stadsnätet



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



*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 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 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 frågar 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 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. 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 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.

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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 bindings- 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