ROSENLUND

ROSENHÖJDSVÄGEN 24





ROSENLUND

Stilren och renoverad trea om 87 kvm i populära Fogdetorp med stor inglasad gavelbalkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Rymlig och väldisponerad 3:a om 87 kvm
Stora sociala ytor och lättmöblerade rum & stor inglasad gavelbalkong
Rymligt & helkaklat badrum samt ett modernt och välutrustat kök
Gott om förvaringsutrymme & härligt ljusinsläpp från fönster i två väderstreck

VÄLKOMMEN TILL ROSENHÖJDSVÄGEN 24

På populära Rosenhöjdsvägen 24 erbjuds nu denna stora, luftiga och välplanerade 3:a om 87 kvm! Lägenheten har en stor inglasad gavelbalkong i söder, ett stort renoverat och helkaklat badrum, modernt och fullutrustat kök, stora lättmöblerade rum och öppna sociala ytor. Därutöver finns gott om plats för förvaring i flertalet inbyggda garderober med skjutdörrar, fönster i två väderstreck som ger ett härligt ljusinsläpp, fina välskötta ytskikt samt en ny vitlaserad säkerhetsdörr. Bara att flytta in!

Här bor ni i ett mycket lugnt och trivsamt område med närhet till bussar, mataffär, skolor, förskolor samt fina grönområden. Föreningen har flertalet fina lekplatser samt flera gemensamhetsutrymmen i form av bland annat biljardrum, bastu, gym, träningslokal, pingisrum, samlingsrum och övernattningsrum. Lägenheten är även en del av Södertäljes största bostadsrättsförening med god ekonomi, välskötta områden samt helt nya fasader, fönster och balkonger från 2020. Här är det lätt att trivas!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Sollert

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Rosenhöjdsvägen 24, 152 30 Södertälje
STORLEK:	87 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 150 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 257 kr/mån Inkl. värme, vatten, bostadsrättstillägg, kabel-TV grundutbud, bredband och gemensamt elavtal.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	253
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,27983 %, andel av årsavgift 0,27983 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	706 847 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, kontrollerat 2026-04-30. 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:	1 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Fogdetorp
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse









Populärt & trivsamt område
Stor stabil HSB-förening
med god ekonomi
Flertalet
gemensamhetsutrymmen




MONINI


GOOD MORNING











Gemensamma aktiviteter & nyrenoverade lekplatser Många olika parkeringsalternativ




BORN TO RUN
LOSS


K&K




K-POP
DEMON
HUNTERS







RUMSBESKRIVNING

HALL
Genom en säkerhetsdörr kommer du in i lägenhetens välkomnande hall med ljust målade väggar och mörkt praktiskt klinkergolv som sträcker sig vidare in till köket. I hallen finns plats för avhängning av jackor och skor precis vid entrén. Vidare öppnar hallen upp sig mot det stora vardagsrummet och här ges plats för en stor byrå samt smidig förvaring i garderob med skjutdörrar.

KÖK
Modernt och fullutrustat kök med ljust målade väggar och samma praktiska klinkergolv som i hallen. Bakom vita skåpluckor finns gott om plats för förvaring, goda arbetsytor på bänkskiva i trä och svart kakel ovanför. Intill ett stort fönster finns plats för ett matbord för 4 personer.

Kökets maskinella utrustning består av:
- Hel kyl och frys
- Spishäll
- Integrerad varmluftsugn i arbetshöjd
- Diskmaskin
- Köksfläkt i rostfritt stål

VARDAGSRUM
Genom ett fint valv leder den rymliga hallen in i lägenhetens stora och luftiga vardagsrum med fantastiska sociala ytor. Ljust målade väggar i samma fina ton som i kök och hall, samt parkettgolv i ek. Här finns gott om plats för en stor soffgrupp, soffbord, TV, matsalsbord för hela familjen samt diverse annan möbel om önskas. Från vardagsrummet nås lägenhetens två sovrum samt den stora inglasade balkongen.

INGLASAD BALKONG
Stor inglasad gavelbalkong i bästa söderläge som rymmer plats för en stor loungegrupp eller ett matbord. Här är det även tillåtet att grilla med elgrill. Balkongen ligger i ett fritt härligt gavelläge utan insyn och magisk utsikt mot skogen. Sol från förmiddagen och resten av eftermiddagen.

SOVRUM 1
Lägenhetens största sovrum med ljust målade väggar och parkettgolv. Här ryms plats för en dubbelsäng, sängbord, byrå samt gott om förvaring bakom stor garderobsvägg med skjutdörrar.

SOVRUM 2
Det andra sovrummet är också stort nog för en dubbelsäng, sängbord, byrå samt förvaring i inbyggda garderober. Ljust tapetserade väggar och fint parkettgolv.

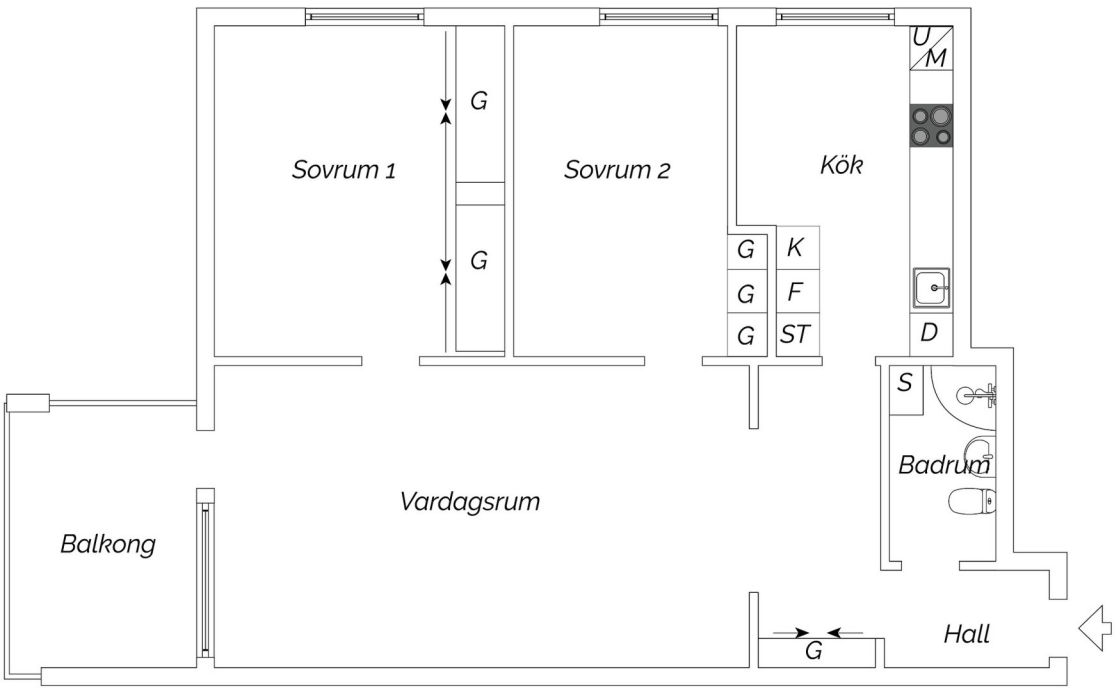
BADRUM
Ett stort, modernt och helkaklat badrum från 2010 med stora vita kakelplattor på väggar, svart dekorativt kakel bakom toalett och dusch samt mörkt klinkergolv. Badrummet har infällda spotlights i tak och är utrustat med:
- WC
- Handfat med extra bred kommod med smidig förvaring
- Spegelskåp med belysning
- Duschkabin
- Förvaringsskåp

ÖVRIGT
Till lägenheten finns ett källarförråd som tillhör.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Fogdetorp
BYGGÅR:	1967-1968
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	378
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-09-26
ENERGIKLASS:	E
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Fogdetorp är Södertäljes största förening med hela 378 st lägenheten som är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har ett gemensamt el-avtal vilket innebär att medlemmarna endast betalar för sin faktiska förbrukning. På föreningens mark finns ett stort urval av nyrenoverade lekplatser, en grillplats, en asfalterad plan med tennisnät, basketkorgar och bandymål, samt odlingslotter. I varje hus finns två fina tvättstugor på entréplan med vardera två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp, cykelrum samt barnvagnsrum. Dessutom finns en grovtvättstuga i hus nr 20. I föreningens byggnader finns biljardrum, bastu, gym, träningslokal, pingisrum, samlingsrum, och övernattningsrum. Föreningen har dessutom två lokaler som kan bokas för privata arrangemang, det finns pub. lokalen och föreningslokalen, du kan läsa mer om alla lokaler på föreningens hemsida.
RENOVERINGAR:	Tidigare genomförda renoveringar: 1993: Renovering av badrum 2004: Nytt styrsystem för värme. OVK-besiktning 2008: Elsystem utbytt till 3-fas med automatsäkringar 2012: Stammar spolade 2016-2017: Renovering av hissar 2019 - Renovering av tvättstugorna 2019-2021: Omfattande fasad-, balkong- och fönsterrenovering, samt nya säkerhetsdörrar
PARKERING:	Föreningen har följande parkeringsplatser att hyra ut: Parkeringsplats utomhus för 200 kr/månad Parkeringsplats utomhus med el 250 kr/månad Parkeringsplats kallgarage 300 kr/månad Parkeringsplats varmgarage 525 kr/månad Parkeringsplats MC i varmgarage 150kr/måna Parkeringsplats moped i varmgarage 125 kr/månad Nyinstallerade laddstolpar för elbilar.
TV OCH BREDBAND:	Fastigheten har bredband 250/250 Mbit/s, IP-telefoni och digital-TV via Telia som ingår i avgiften. Paketet TV Lagom med ca. 24 kanaler och Telia Play ingår.

PLANRITNING



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

UNDERHAND



Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

erikolsson.se/underhand

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