BANGATAN 20

CENTRALA SÖDERTÄLJE





CENTRALA SÖDERTÄLJE

Stilren trea med inglasad balkong och obelånad förening

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







3 rok om 75 kvm
Bekvämt läge på bottenvåningen
Välskött och obelånad förening
Stilrent kök från 2023

VÄLKOMMEN TILL BANGATAN 20

Välkommen till ett ljust och trivsamt hem på Bangatan 20!
Denna välplanerade trerummare om 75 kvm kombinerar ett bekvämt läge på bottenvåningen med stilrena detaljer och en ombonad känsla.
Köket från 2023, det fina ljusinsläppet och den inglasade balkongen skapar tillsammans en bostad att längta hem till.
Här bor du i en välskött och obelånad förening med grönskande gård, gemensam altan och flera bekvämligheter som förenklar vardagen.
Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Manhal Anis

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

BOSTADEN

ADRESS:	Bangatan 20, 151 32 Södertälje
STORLEK:	75 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 095 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 329 kr/mån Inkl. värme, vatten, internet & kabel-tv, bostadsrättstillägg
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 024 kr/år (el: 6 024 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	103
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,91205 %, andel av årsavgift 0,91205 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Enligt Årsredovisning 2025 är nettoskuldsättningen 0 då föreningen har större omsättningstillgångar än skulder.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-11-05. 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 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Ekhamra
NUVARANDE ÄGARE:	noor aljomaili
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse






















LOREEN
31.1.2025




20

RUMSBESKRIVNING

HALL:
Redan i hallen möts du av en ljus och välkomnande känsla. Klinkergolvet med golvvärme ger en behaglig start på dagen, och här finns plats för både ytterkläder och skor. Garderob erbjuder generös förvaring och förstärker känslan av rymd. Hallens centrala placering ger en smidig förbindelse mellan bostadens rum.

KÖK.
Ett stilrent och inbjudande kök där vita högblanka luckor möter mörka bänkskivor och matchande stänkskydd. Köket köptes från IKEA under 2023 och erbjuder gott om förvaring samt generösa arbetsytor på båda sidor – en praktisk miljö för såväl vardagsmatlagning som middagsförberedelser.
Intill fönstret finns en naturlig matplats för fyra personer med utsikt mot gården. Öppningen mot vardagsrummet skapar en trevlig kontakt mellan rummen och gör det enkelt att umgås medan maten förbereds. Utrustningen består av spis med ugn, fläkt, inbyggd mikrovågsugn samt integrerad kyl, frys och diskmaskin. Kyl, frys och diskmaskin köptes från IKEA 2023, kvitton finns.

VARDAGSRUM:
Ett luftigt och lättmöblerat vardagsrum med fint ljusinsläpp från fönster i två väderstreck. Ljusa väggar och parkettgolv ger en tidlös grund som passar många inredningsstilar. Här finns gott om plats för en generös soffgrupp, en skön läshörna och personliga detaljer som gör rummet till hemmets självklara samlingsplats.
Från vardagsrummet öppnar du dörren till den inglasade balkongen, som förlänger sällskapsytorna och erbjuder en trivsam plats för lugna stunder.

SOVRUM 1:
Ett harmoniskt sovrum med plats för dubbelsäng, sängbord och en rogivande sovmiljö. De ljusa väggarna samspelar fint med golvets varma trätoner, medan fönstret släpper in behagligt dagsljus. Den stora skjutdörrsgarderoben med spegelpartier ger generös förvaring och ett luftigt intryck.

SOVRUM 2:
Ett ljust och flexibelt rum som enkelt anpassas efter livets olika behov. Här finns plats för barnens lek och vila, ett trivsamt gästrum eller en ostörd arbetsplats. Inbyggda garderober med överskåp erbjuder praktisk förvaring, och de vita väggarna tillsammans med golvet i träton skapar en varm och lättinredd miljö.

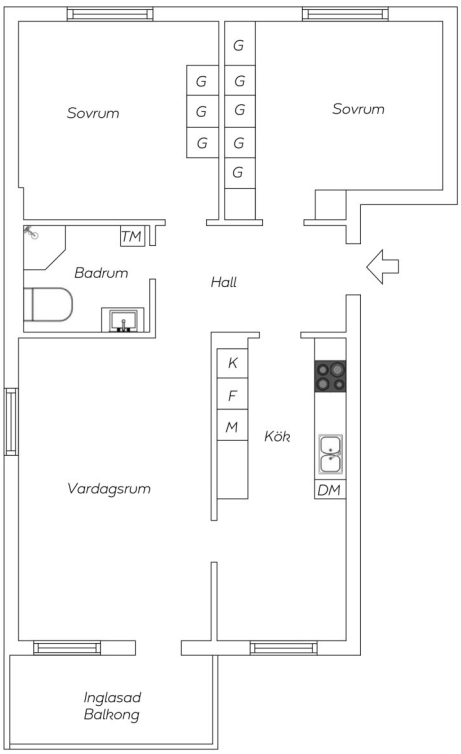
DUSCHRUM:
Helkaklat duschrum med vita väggplattor, grå dekor och ljust klinkergolv. Här finns duschkabin, WC och ett ovanpåliggande handfat på en kommod med förvaring. Spegel med belysning och infällda spotlights bidrar till en ljus och funktionell miljö. Med egen tvättmaskin i pelare sköter du tvätten bekvämt hemma. Kompletterande förvaringsskåp ger plats för handdukar och vardagens tillbehör.

INGLASAD BALKONG:
En ombonad plats för morgonkaffet, en god bok eller en avkopplande stund efter arbetsdagen. Balkongen har trätrall och utrymme för en mindre sittgrupp, växter och dekorativa detaljer. Inglasningen skyddar mot vind och regn och gör att du kan njuta av balkongen under en längre del av året, med utsikt mot omgivningens träd och grönska.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Ekhamra
BYGGÅR:	1972
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Förening äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	118
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-02-21
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	122 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen äger fastigheten Flundran 4 som byggdes 1972. Sammantaget innehar föreningen 118 st bostadsrättslägenheter samt 2 st föreningslokaler och ligger i ett mycket populärt område med närhet till centrum. Föreningen har ett gemensamt avtal för elektriciteten i fastigheten, vilket innebär att elkonsumtionen betalas tillsammans med månadsavgiften i efterhand. Föreningens gemensamma utrymmen består av cykelförråd, förråd, samlingslokal och tvättstuga. Föreningen har även några extraförråd som medlemmarna kan hyra mot en kostnad om 125 kr/mån. Föreningens gemensamma lokal går att hyra för 500 kr/gång. Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Protector fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra. För medlemskap i föreningen krävs medlemskap i HSB Södertälje. För medlemskap i HSB erläggs en andel om 500 kr (återfås vid utträde) samt en första årsavgift om 300 kr.
RENOVERINGAR:	Tidigare genomförda renoveringar: 2018 - hissar 2022 - Målning/tapetsering av trapphus Enligt underhållsplanen finns planer på ett stambyte tidigast 2026 och ett fönsterbyte . Detta är preliminära planer och ingenting som är beslutat. Föreningen kommer att ta beslut om detta när det närmar sig och utgå ifrån behovet. I dagsläget finns inget behov av att byta varken stammar eller fönster, så det finns en chans att dessa renoveringar blir framskjutna.
PARKERING:	På föreningens fastighet finns totalt 88 st garage- och parkeringsplatser. - 35 st garageplatserna för 400 kr/månad - P-plats med el-stolpe för 220 kr/månad - P-plats utan elstolpe för 170 kr/mån - P-plats med laddstolpe för 450 kr/mån + 1,44 kr/kwh

PLANRITNING



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