SÖDERTÄLJE CENTRUM

BANGATAN 28





SÖDERTÄLJE CENTRUM

Rymlig 1:a i optimalt läge nära centrum och kanalen, en stabil och obelånad förening!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stor och välplanerad 1:a med sovalkov
Möjlighet att göra till en 2:a & flexibel planlösning
Fint helkaklat badrum
Härligt ljusinsläpp och kanalutsikt

VÄLKOMMEN TILL BANGATAN 28

Nu finns möjlighet att bli ägare av denna mysiga och välplanerade 1,5:a på populära Bangatan 28! Lägenheten har ett fint helkaklat badrum, en praktisk sovalkov med plats för stor säng, en rymlig klädkammare som rymmer det mesta samt stora lättmöblerade rum. Därutöver har lägenheten ett härligt ljusinsläpp rack vare stora fönsterpartier samt en fin utsikt över kanalen. Lägenheten går att göra om till en 2:a om önskas (se alternativa planlösningar).

Här bor du i ett optimalt läge med närhet till allt du behöver; precis intill pendeltåget som tar dig till Stockholm på 40 min och endast en kort promenad till Södertälje stadskärna med butiker, restauranger och service. Lägenheten är även en del av en stor, trygg och stabil HSB-förening med mycket god ekonomi och välskötta områden. Här är det lätt att trivas!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Sollert

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Bangatan 28, 151 32 SÖDERTÄLJE
STORLEK:	41 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 401 kr/mån Inkl. värme, vatten, TV, telefoni, bredband och bostadsrättstillägg.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	59
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,5067 %, andel av årsavgift 0,5067 %
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-09-21. 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 9
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Ekhamra
TILLTRÄDE:	Möjlighet till snabbt tillträde







Praktisk klädkammare
Optimalt läge nära allt
Precis intill tåg och buss













Nära stadskärnan med allt dess utbud
Välskött och obelånad HSB-förening
Möjlighet till snabb inflytt









RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med tapetserade väggar och ekparkett på golv. Här finns plats för avhängning direkt till höger samt gott om förvaring i en rymlig klädkammare. Från hallen nås lägenhetens badrum och leder vidare ut mot vardagsrummet och köket.

VARDAGSRUM
Rymligt vardagsrum med tapetserade väggar och ekparkett på golv. Här finns plats för en stor soffa, soffbord samt TV-möbel. I en praktisk sovalkov ryms plats för en stor säng med en gardinskena i taket för smidig avskärmning. Sovalkoven kan även byggas om tillsammans med klädkammaren, vilket skapar ett separat sovrum om önskas (se alternativ planlösning 2). Det går även att ta bort sovalkoven helt och bygga ett sovrum vid matsalen, vilket gör lägenheten till en mini-2:a (se alternativ planlösning 3).

KÖK
Ljust och rymligt kök med tapetserade väggar och mörkt laminatgolv i träimitation. Köket har gott om plats för förvaring bakom vita skåpluckor samt vitt kakel ovanför arbetsytorna. Intill ett stort fönster finns plats för ett matbord samt diverse annan möbel om önskas. Går som sagt att dela av för att skapa ett sovrum (se alternativ planlösning 3).

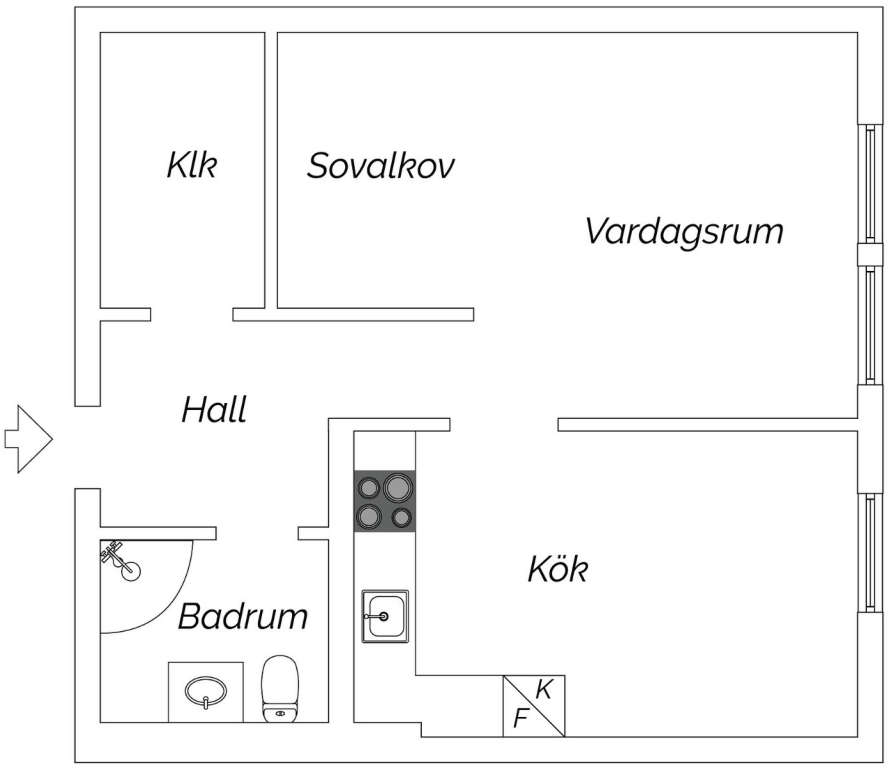
Kökets maskinella utrustning består av:
- Kyl/frys
- Spis
- Ugn
- Köksfläkt

BADRUM
Helkaklat badrum med klinker och klinker i en härlig beige ton som skapar en mysig känsla. Badrummet har fina detaljer i form av dekorativt kakel i duschen samt en inbyggd utbyggnad för dekoration och avlastning. Badrummet är utrustat med duschhörna med ställbara glasdörrar, WC, handfat med kommod, spegel med belysning och handukstork.

ÖVRIGT
Till lägenheten finns ett källarförråd som tillhör. Det finns även möjlighet att hyra ett extra förråd i mån om plats.

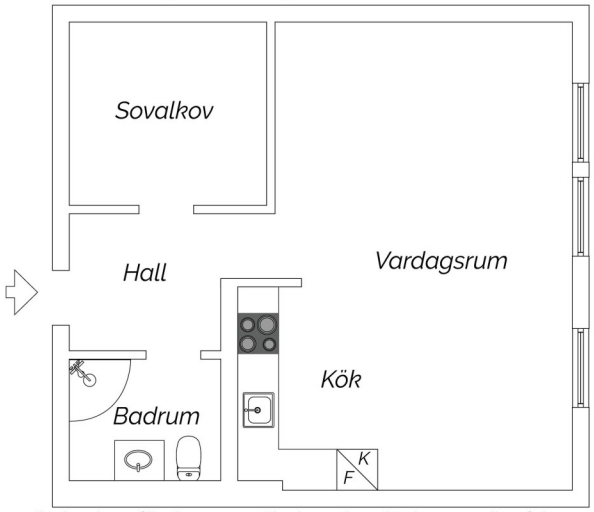
FÖRENING OCH HUS

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 el i fastigheten och 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 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 - MC/moped-plats för 125 kr/mån
TV OCH BREDBAND:	TV med 23 kanaler, telefoni, bredband 250/250 Mbit via ComHem ingår i avgiften.



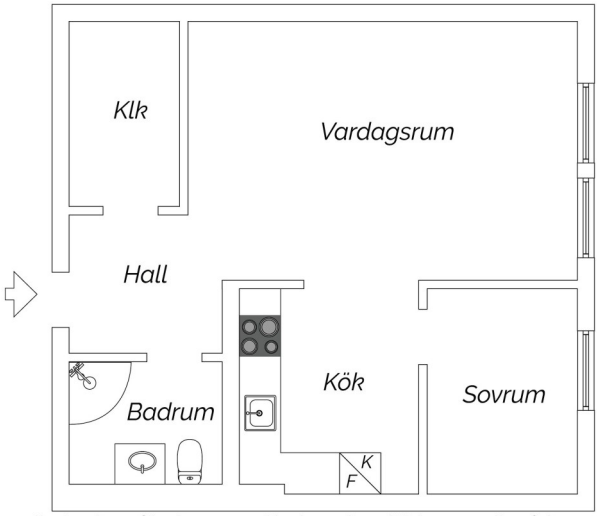
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

ALTERNATIV PLANRITNING 2



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

ALTERNATIV PLANRITNING 3



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