ÖVRE VILLAGATAN 48

SÖDERTÄLJE CENTRUM





SÖDERTÄLJE CENTRUM

Rymlig tvåa i lugnt & trivsamt område med stor inglasad balkong i sydväst!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stor och välplanerad tvåa om 66 kvm
Stor inglasad balkong i sydväst med eftermiddags- och kvällssol
Öppen och social planlösning & ftora fönster i två väderstreck
Genomgående parkettgolv & stilrent och välutrustat kök

VÄLKOMMEN TILL ÖVRE VILLAGATAN 48

I ett lugnt och trivsamt område med skogen som närmsta granne finns nu möjlighet att bli ägare av en modern och välplanerad tvåa om 66 kvm på attraktiva Övre Villagatan 48! Här erbjuds ett stilrent och lättskött boende från 2016 med fina materialval, generöst ljusinsläpp och en stor inglasad balkong i härligt sydvästläge.

Bostaden har en social och öppen planlösning mellan det välutrustade köket och vardagsrummet, där stora fönster i två väderstreck skapar en ljus och luftig känsla. Här finns även ett trivsamt sovrum, ett stort helkaklat badrum med egen tvättavdelning samt en rymlig klädkammare. Lägenhetens höjdpunkt är den stora inglasade balkongen med sol från lunch till kväll och naturen precis utanför. Parkeringsplats finns att få omgående om så önskas.

Här bor ni med naturen runt hörnet samtidigt som Södertälje centrum nås på gångavstånd. I närheten finns även goda kommunikationer, service, restauranger och fina promenadstråk. Lägenheten tillhör dessutom en välskött HSB-förening med god ekonomi. Här är det bara att flytta in och trivas!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Sollert

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

BOSTADEN

ADRESS:	Övre Villagatan 48, 151 34 Södertälje
STORLEK:	66 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 230 kr/mån Inkl. värme, kallvatten och elavtal. Avgift för elförbrukning och varmvatten tillkommer.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	6
LÄGENHETSNR SKV:	1004
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,144 %, andel av årsavgift 2,144 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	751 912 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 2026-05-28. 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 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Skogsgläntan i Södertälje









Stort helkaklat badrum med tvättavdelning
Rymlig klädkammare/förråd & gott om förvaring
Stabil HSB-förening

















Parkeringsplats att tillgå
Lugnt område granne med skogen
Gångavstånd till Södertälje centrum










SIEMENS







RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med goda avhängningsmöjligheter samt praktisk förvaring i garderob. Direkt innanför hallen möts vi av bostadens fina parkettgolv och ljusa, moderna känsla.

KÖK
Stilrent och välutrustat kök med goda förvaringsmöjligheter bakom vita luckor, goda arbetsytor och vitt kakel ovanför. Intill ett stort fönster finns plats för ett matbord.

Den maskinella utrustningen består av:
- Kyl/frys i rostfritt stål
- Spishäll
- Inbyggnadsugn i arbetshöjd
- Diskmaskin i rostfritt stål
- Inbyggnadsmikro
- Köksfläkt

VARDAGSRUM
Ljust och luftigt vardagsrum i öppen planlösning med köket med stora fönsterpartier i två väderstreck som ger ett fantastiskt ljusinsläpp. Här finns plats för soffa och diverse annan möbel. Från vardagsrummet nås bostadens stora inglasade balkong.

BALKONG
Stor inglasad balkong i soligt sydvästläge med eftermiddags- och kvällssol. Här skapas ett extra rum att nyttja stora delar av året med plats för loungegrupp eller matbord samt rogivande utsikt mot grönskan utanför.

SOVRUM
Rymligt och harmoniskt sovrum med plats för dubbelsäng och sängbord. Praktisk förvaring erbjuds i stor skjutdörrsgarderob från ELFA längst ena väggen.

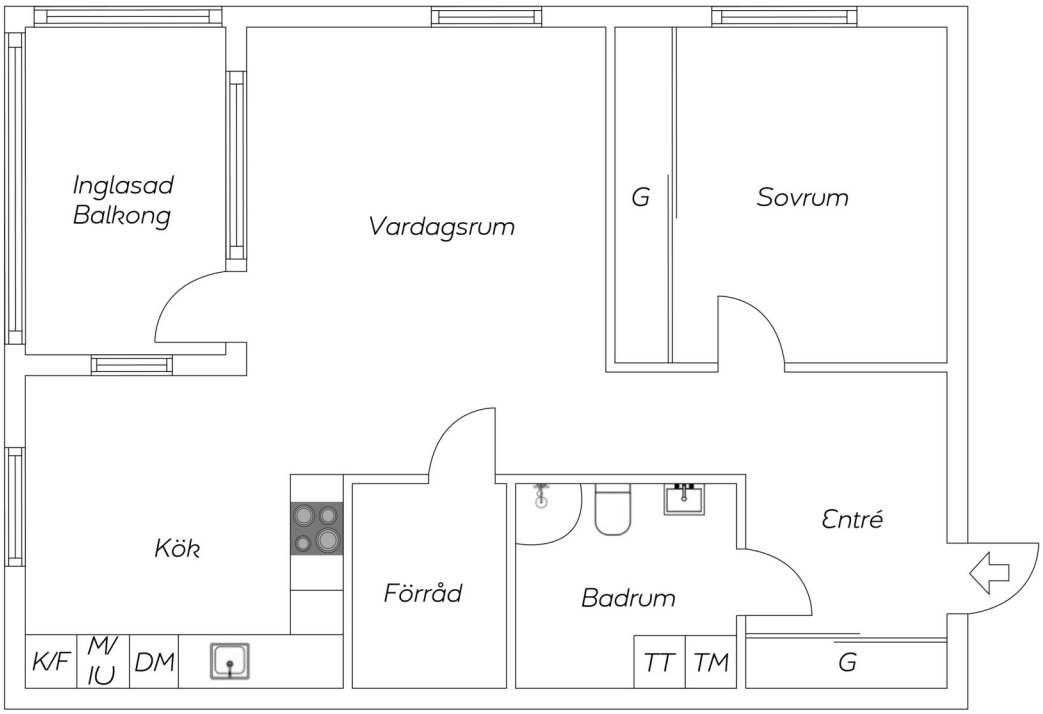
BADRUM
Generöst helkaklat badrum utrustat med duschhörna, WC, handfat med kommod samt egen tvättavdelning med tvättmaskin, torktumlare, arbetsbänk och överskåp.

KLÄDKAMMARE
Stor och praktisk klädkammare med mycket goda förvaringsmöjligheter. Rummet lämpar sig även utmärkt som hemmakontor eller arbetsplats för den som önskar.

ÖVRIGT
Till lägenheten finns ett källarförråd som tillhör samt en parkeringsplats att tillgå direkt om önskas om 300 kr/mån.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Skogsgläntan i Södertälje
BYGGÅR:	2016
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	44
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-12-18
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	93 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Tjädern 17, med tillhörande tre stycken flerbostadshus. Bostadshusen byggdes 2014-2016 och innehåller 44 st lägenheter, upplåtna med bostadsrätt. Föreningen innehar även ett miljörum, 3 st städrum, 3 st cykelrum, ett fastighetsskötarförråd, samt ett styrelserum. I anslutning till bostadshusen finns 44 st p-platser med elstolpe samt 5 st elbilsplatser. Bostadsrättsföreningen har individuell mätning och debitering av IMD El och IMD Varmvatten. Siffrorna beror på lägenhetsinnehavarens förbrukning. Föreningen har ett gemensamt el-avtal. Varje lägenhet har ett förråd. Det finns även ett miljörum samt styrelserum.
RENOVERINGAR:	Föreningen ska renovera de putsade socklarna på fasaden. Utöver det har föreningen inga större renoveringar inplanerade. (kontrollerat 2026-01-15)
PARKERING:	Föreningen har 49 p-platser. Kostnad ca 300 kr/mån. Köparen har möjlighet att överta säljarens parkering. Det finns även möjlighet att hyra en extra p-plats i mån om plats, till det är det separat kö.
TV OCH BREDBAND:	TV och bredband via Stadsnätet. Ett basutbud av TV-kanaler ingår. Abonnemang tecknas av bostadsrättshavaren. Analog telefoni kan ej erhållas. Hastighet och leverantör av bredband väljs av innehavarna själva.



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