





SÖDERTÄLJE CENTRUM

En stor & modern
tvåa med generös
takhöjd, vacker
fiskbensparkett,
välutrustat kök &
helkaklat badrum!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Rymlig & väldisponerad tvåa
Generös takhöjd i typisk 40-talsstil & vacker fiskbensparkett
Modernt & välutrustat kök & helkaklat badrum med tvättmaskin
Fint genomgående ljusinsläpp & goda förvaringsmöjligheter

VÄLKOMMEN TILL ERIK DAHLBERGS VÄG 4

Varmt välkommen till Erik Dahlbergs Väg 4 - en rymlig, välplanerad och trivsamt tvåa med stora lättmöblerade rum, goda förvaringsmöjligheter och i ett optimalt läge med närhet till allt ni behöver. Fördelat på 61 kvm presenteras ett modernt och välutrustat kök, ett ljust och luftigt vardagsrum med ett vackert ljusinsläpp, ett mysigt sovrum med goda förvaringsmöjligheter samt ett helkaklat badrum med tvättmaskin. Därutöver har lägenheten flera tidstypiska detaljer från 40-talet i form av generös takhöjd, vacker fiskbensparkett samt en öppen spis. Detta är ett välplanerat och stilrent hem där nytt möter gammalt i en perfekt harmoni och där det bara är att flytta in!

Här bor du i ett populärt område med närhet till allt du behöver; restauranger, matbutiker, service, grönområden, busshållplatser som bland annat bussen som tar dig till Liljeholmen på 30 min och Karlaplan på 40 min, samt Södertälje Centrum med allt dess utbud. Precis nedanför ligger även Södertälje Kanal med fina promenadstråk. Här är det lätt att trivas!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Sollert

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Erik Dahlbergs Väg 4, 15240 SÖDERTÄLJE
STORLEK:	61 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 450 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 056 kr/mån Inkl. värme, vatten, kabel-TV och bredband.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	10
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 3,3902 %
BOSTADENS INDIREKTA	386 088 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, kontrollerat 2025-05-02. 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:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Kastanjen 4-5
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



Stora lättmöblerade rum
Närhet till det mesta
Kort promenad till centrum











Buss, restauranger m.m
bredvid
Nära kanalen &
grönområden











ERIK DAHLBERGS VÄG 4

HALL

Rymlig och välkomnande hall med vitmålade väggar och vacker fiskbensparkett som sträcker sig vidare ut i vardagsrummet. Här ryms plats för avhängning samt diverse möbel för avlastning och förvaring, samt smidig förvaring i en inbyggd garderob. Från hallen nås lägenhetens samtliga rum.

KÖK

Modernt och välplanerat kök med goda förvaringsmöjligheter bakom svarta och vita skåpluckor, stora arbetsytor på vit bänkskiva samt stora vita kakelplattor ovanför. Köket har vitmålade väggar och mörkt praktiskt klinkergolv. Intill ett stort fönster finns plats för ett ordentligt matbord för 4-6 personer.

Den maskinella utrustningen består av:

- Integrerad kyl/frys
- Spishäll
- Inbyggnadsugn i arbetshöjd
- Integrerad diskmaskin
- Inbyggnadsmikro
- Köksfläkt

VARDAGSRUM

Stort, ljust och luftigt vardagsrum med ett fantastiskt ljusinsläpp som harmoniserar fint med den generösa takhöjden. Vardagsrummet har vitmålade väggar, en vitmålad tegelvägg för en unik och rustik känsla samt vacker fiskbensparkett i original. Här ryms plats för en stor soffa, soffbord, TV med tillhörande bänk, byrå för förvaring och avlastning samt diverse annat möblemang om önskas. I vardagsrummet finns också en vacker öppen spis där det går att sätta in ljus för den ultimata myskänslan. Till sist finns här också en fransk balkong med en helglasad balkongdörr.

SOVRUM

Mysigt sovrum med ljusgråa väggar samt parkettgolv. Här ryms plats för en dubbelsäng, sängbord och diverse byrå eller annan möbel för förvaring och avlastning. I sovrummet finns också en stor klädkammare samt en inbyggd garderob för smidig förvaring.

BADRUM

Helkaklat badrum med ljust kakel och klinker. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, duschhörna, samt tvättmaskin med praktiskt överskåp.

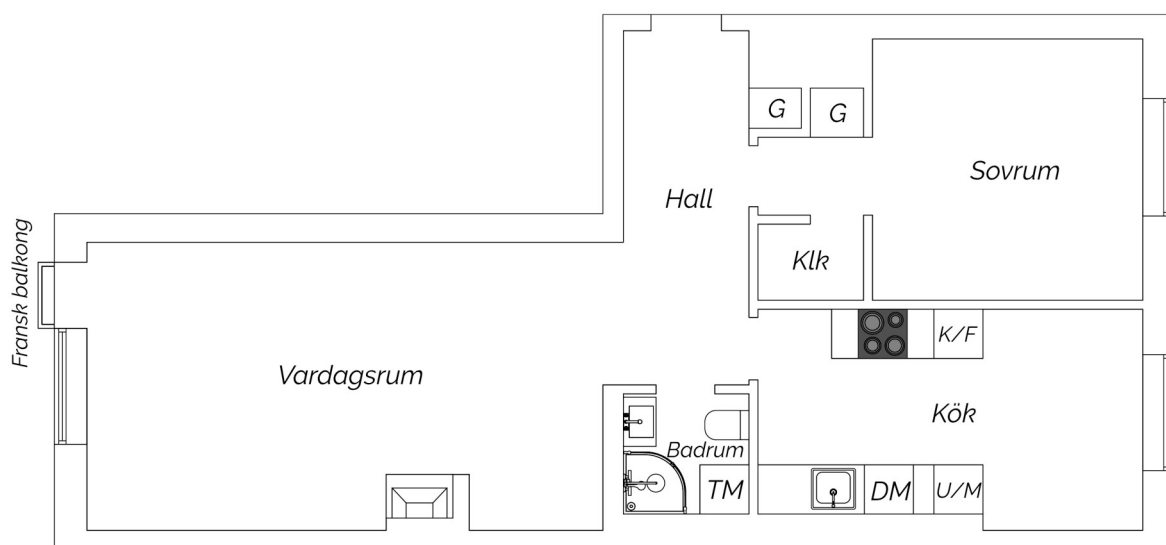
ÖVRIGT

Till lägenheten finns både ett källarförråd och ett vindsförråd som tillhör.



FÖRENING:	Brf Kastanjen 4-5
BYGGÅR:	1943
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	40
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 488 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 583 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-07-03
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	90 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen äger fastigheten Kastanjen 4-5 som bebyggdes 1943 och innefattar bostadsrättslägenheter. Totalt finns 40 st lägenheter och 4 st lokaler. På föreningens gemensamma innergård finns gemensamma bänkar och bord samt en restaurang. Föreningen har även en fin gemensam tvättstuga i källaren samt ett cykelrum.
RENOVERINGAR:	Utförda renoveringar/underhåll: 2022 - Byte av entrédörrar 2014 - Fasadrenovering, invändning målning och VVS 2013 - Stambyte och elrenovering 2008 - Tvättstugan målades om. Detta år bytte man även ut armaturer i trapphuset och källargångarna 2006 - Utbyte av fjärrvärmesystem 1998 - Avloppsstammarna renoverades (relinat). Kall- och varmvattenstammarna byttes ut samt badrumsinredningen 1991 - Utsida av fönster är utbytta
PARKERING:	Parkeringsplatser finns på föreningens innergård. Dessa hör dock ej till föreningen utan hyrs av intilliggande fastighet (SBB) och hyrs ut om det finns lediga platser tillgängliga.
TV OCH BREDBAND:	TV och bredband via Telenor, ingår i avgiften.

PLANRITNING



Erik Olsson

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

Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson



*Källa: UC Bostad

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 skalendig. 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 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 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