

LILJEVALCHSGATAN 60

VÄSTERGÅRD



Erik Olsson



VÄSTERGÅRD

Nyproducerad 1:a
med låg avgift ?
attraktivt läge i
Västergård

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Nyproducerad etta från 2023
Välplanerade 31 kvm med öppen planlösning
Låg månadsavgift och låga driftkostnader
Förening med stabil och välskött ekonomi

VÄLKOMMEN TILL LILJEVALCHSGATAN 60

Välkommen till Liljevalchsgatan 60 ? en modern och stilfullt inredd etta om 31 kvm, belägen i ett lugnt och omtyckt område i Västergård. Bostaden är en del av ett nyproducerat hus från 2023 och erbjuder ett smart planerat boende med låg månadsavgift och mycket låga driftkostnader ? perfekt för dig som söker ett bekvämt och ekonomiskt hem.

Lägenheten har en öppen planlösning med generöst ljusinsläpp och moderna materialval. Det stilrena köket är fullt utrustat med integrerade vitvaror och gott om förvaring. Allrummet rymmer både säng, soffa och matplats, och det fräscha badrummet är helkaklat med tvättmaskin ? allt i toppskick.

Här bor du med närhet till det mesta. Gångavstånd till matbutiker, restauranger, skolor och förskolor gör vardagen enkel. För dig som uppskattar natur och friluftsliv ligger det vackra Törekällberget alldeles i närheten ? perfekt för sköna promenader, joggingturer eller en picknick i det gröna. Goda kommunikationer tar dig smidigt till både Södertälje centrum och vidare mot Stockholm, vilket gör bostaden idealisk även för pendlare.



Manhal Anis

Ansvarig mäklare

072-961 20 01



BOSTADEN

ADRESS:	Liljevalchsgatan 60, 15145 SÖDERTÄLJE
STORLEK:	31 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 050 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 073 kr/mån Inkl värme, kallvatten, sophämtning, ekonomisk förvaltning och brf tillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 456 kr/år (uppvärmning: 4 812 kr/år, el: 1 644 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,75403 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Nettoskuldsättning har inte kunnat räknas fram då det inte finns någon årsredovisning ännu.
VÅNING:	2 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf BoKlok Dalen
NUVARANDE ÄGARE:	Ghadir Hikmat, Massara Hikmat
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



LILJEVALCHSGATAN 60

Stilrent kök med
modernavitvaror
Helkaklat badrum med
tvättmaskin





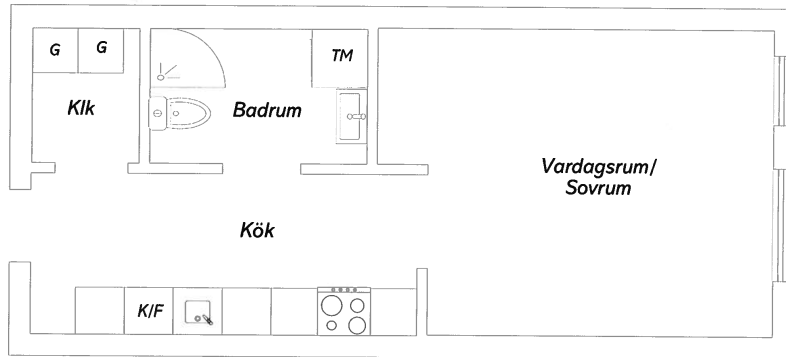




PLANRITNING

2025-06-30 16:09

E-post - Manhal Anis - Outlook



<https://outlook.office.com/mail/inbox/id/AAQkADVIZDYxZmEyLTRhMjYyNDowZi1hOWVlWl4Mml3ZGM1NTIyYQAQANv6KAISseBlkqam300%2B...> 1/1

Erik Olsson

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

HALL:

Välkomnande, yteffektiv hall med plats för avhängning direkt innanför dörren. Intill hallen finns ett litet rum som med fördel kan användas som förråd, klädkammare eller extra förvaringsutrymme ? perfekt för att hålla bostaden organiserad och fri från vardagsstök.

KÖK:

Enkelt och funktionellt kök med ljusa ytor och grundläggande utrustning. Här finns plats för det viktigaste och möjlighet till mindre matlagning i vardagen. Öppen planlösning ger en luftig känsla och gör att köket smälter fint in i bostadens helhet.

ALLRUMMET:

Ljust och luftigt allrum med god plats för både säng, soffa och matplats. Den öppna planlösningen skapar en trivsamt och flexibel yta som enkelt anpassas efter dina behov. Stora fönster ger fint ljusinsläpp och bidrar till en härlig atmosfär.

BADRUM:

Fräscht, helkaklat badrum med dusch och tvättmaskin för smidig vardag. En praktisk och stilren yta med moderna materialval som ger både funktion och komfort.

ÖVRIGT:

Till lägenheten hör ett praktiskt förråd som ger extra förvaringsmöjligheter.



FÖRENING: Brf BoKlok Dalen

BYGGÅR: 2023

UPPVÄRMNING: Fjärrvärme

VENTILATION: FTX-aggregat

ANTAL LÄGENHETER: 76

ÖVERLÅTELSEAVGIFT: ca 1 313 kr

PANTSÄTTNINGSAVGIFT: ca 525 kr

ENERGIKLASS: B

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN: Nybyggda Brf BoKlok Dalen ligger i ett lugnt och familjevänligt småhusområde på ett centralt läge i Södertälje. I närheten finns matbutiken ICA Jätten (bara 700m bort), ett flertal förskolor samt grundskolorna Soldalaskolan och Blombäckaskolan (F-9). Alldeles intill tomten ligger Torekällgymnasiet, kulturskolan och Västergård Arena.

Bara 1 km bort har du Södertälje centrum med ett brett serviceutbud, restauranger, butiker och tågstation och när du saknar storstadspulsen tar du dig till Stockholm C på 45 minuter med tåget eller 30 minuter med bilen.

BoKlok Dalen ligger precis intill en härlig skogsmiljö med promenadavstånd till Torekällberget och dess friluftsmuseum.

På cirka 15 minuter med cykel tar du dig även till sjön Måsnaren där du kan njuta av den vackra omgivningen, året runt.



Bevisat bäst betalt 17 år i rad

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år i 17 år. 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. 2024 fick de som sålde sin bostad med oss, 5,7% mer betalt per kvadratmeter än om de sålt med ett genomsnitt av andra mäklare.

*Vill du också sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.*

0771-551 000

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea 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 boendekostnads-kalkyl 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 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 kunna 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

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.

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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Jovisgatan 4 15172 Södertälje mail@erikolsson.se