ÖVRE VILLAGATAN 34A

SÖDERTÄLJE CENTRUM




SIEMENS
ELVITA

SÖDERTÄLJE CENTRUM

Renoverad & stilren sekelskiftespärla med nytt badrum & två kakelugnar!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Sekelskiftespärla från 1912 med kakelugn och öppen spis
Gott om förvaringsutrymme & över 3 m i takhöjd
Stilrent & renoverat kök & nyrenoverat badrum
Stora lättmöblerade rum

VÄLKOMMEN TILL ÖVRE VILLAGATAN 34A

Missa inte chansen att bli ägare av denna stilrena, renoverade och välplanerade sekelskifteslägenhet om 3 rok på Övre Villagatan 34A! Lägenheten har en generös takhöjd, ett modernt renoverat badrum, ett stilrent renoverat kök samt gott om förvaringsmöjligheter i både klädkammare och garderober samt ett stort källarförråd. Därutöver finns såklart flera vackra tidstypiska sekelskiftesdetaljer som stilrena stuckaturer, golvsocklar och takrosetter i samtliga rum, samt stora eleganta dubbelfönster, två vackra kakelugnar samt ett fint plankgolv i original.

Här bor ni i ett mysigt område med närhet till det mesta och i en lugn och mysig förening. Endast en kort promenad ner till centrum med allt dess utbud och flertalet restauranger och dylikt runt hörnet. P-plats går att överta direkt, som under hösten 2024 kommer att få en laddbox installerad, och föreningen har flera välskötta gemensamhetsutrymmen. För den vinintresserade finns en gemensam vinkällare att nyttja, för den som vill ha maximal avslappning finns en relaxavdelning med bastu och dusch, och för den aktive finns ett litet gym. Något för alla, här är det lätt att trivas!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Sollert

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Övre Villagatan 34A, 15134 SÖDERTÄLJE
STORLEK:	85 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 150 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 461 kr/mån Inkl. värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	03
ANDELSTAL:	Andel i förening 10,57211 %, andel av årsavgift 10,57215 %
BOSTADENS INDIREKTA 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 inte pantsatt
VÅNING:	1 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	BRF Fanan
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





ÖVRE VILLAGATAN 34A



Vackert plankgolv i original
P-plats som tillhör
Laddbox installeras HT 2024
Gym, bastu och vinkällare i föreningen






BOHEMIA













Nära centrum med allt dess utbud
Närhet till restauranger, natur, närservice, skolor, förskolor m.m.





















RUMSBESKRIVNING

HALL
Genom en ny säkerhetsdörr kommer du in i lägenhetens stora och välkomnande hall med ljust gråmålade väggar, vita tidsenliga golvsocklar samt vitt trägolv. Här finns plats för avhängning av jackor och skor direkt till vänster samt diverse annan möbel för förvaring och avlastning. Från hallen nås lägenhetens kök, vardagsrum och badrum.

KÖK
Stort, ljust och stilrent kök med tre väggar med vit träpanel, en ljusgrått målad vägg samt vitt och grått vinylgolv. Köket har gott om förvaring bakom vita skåpluckor, goda arbetsytor på en mörk bänkskiva i sten samt stora vita kakelplattor ovanför som sträcker sig hela vägen upp till taket bakom fläktkåpan. Invid ett stort vackert fönster i typisk sekelskiftesstil finns plats för ett rejält matbord som rymmer hela familjen.
Kökets maskinella utrustning består av extra stor kyl/frys i rostfritt stål (ny 2021), spishäll, inbyggnadsugn i matt svart (ny 2022), integrerad diskmaskin (ny 2021) och köksfläkt i rostfritt stål.

VARDAGSRUM
Lägenhetens ljusa och luftiga vardagsrum nås från både hallen och de två sovrummen och har ljusgrått målade väggar och vackert plankgolv i original. Här ryms plats för en stor soffa, soffbord, TV med tillhörande möbel samt diverse annan möbel för förvaring och dekoration om önskas. Tack vare två stora dubbelfönster och den generösa takhöjden har vardagsrummet ett fantastiskt ljusinsläpp och en magisk rymd. Här finns tidstypiska detaljer från 1912 i form av stuckaturer, golvsocklar, en takrosett samt en eldstad som går att elda i.

SOVRUM 1
Bostadens ena sovrum som nås från köket och vardagsrummet. Gråmålade väggar och plankgolv under fötterna. Här ryms plats för en dubbelsäng, sängbord, diverse annan möbel om önskas samt smidig förvaring i fyra garderober som ingår.

SOVRUM 2
Det andra sovrummet ligger i andra änden av lägenheten och har väggar målade i en blå/grå ton och samma plankgolv som i vardagsrum och sovrum 1. Även här ryms plats för en dubbelsäng, sängbord och diverse annan möbel om önskas. Här finns även lägenhetens andra kakelugn (går tyvärr inte att elda i). Smidig förvaring i en inbyggd garderob samt en stor klädkammare. Genom klädkammaren har detta sovrum också en egen ingång till lägenhetens badrum.

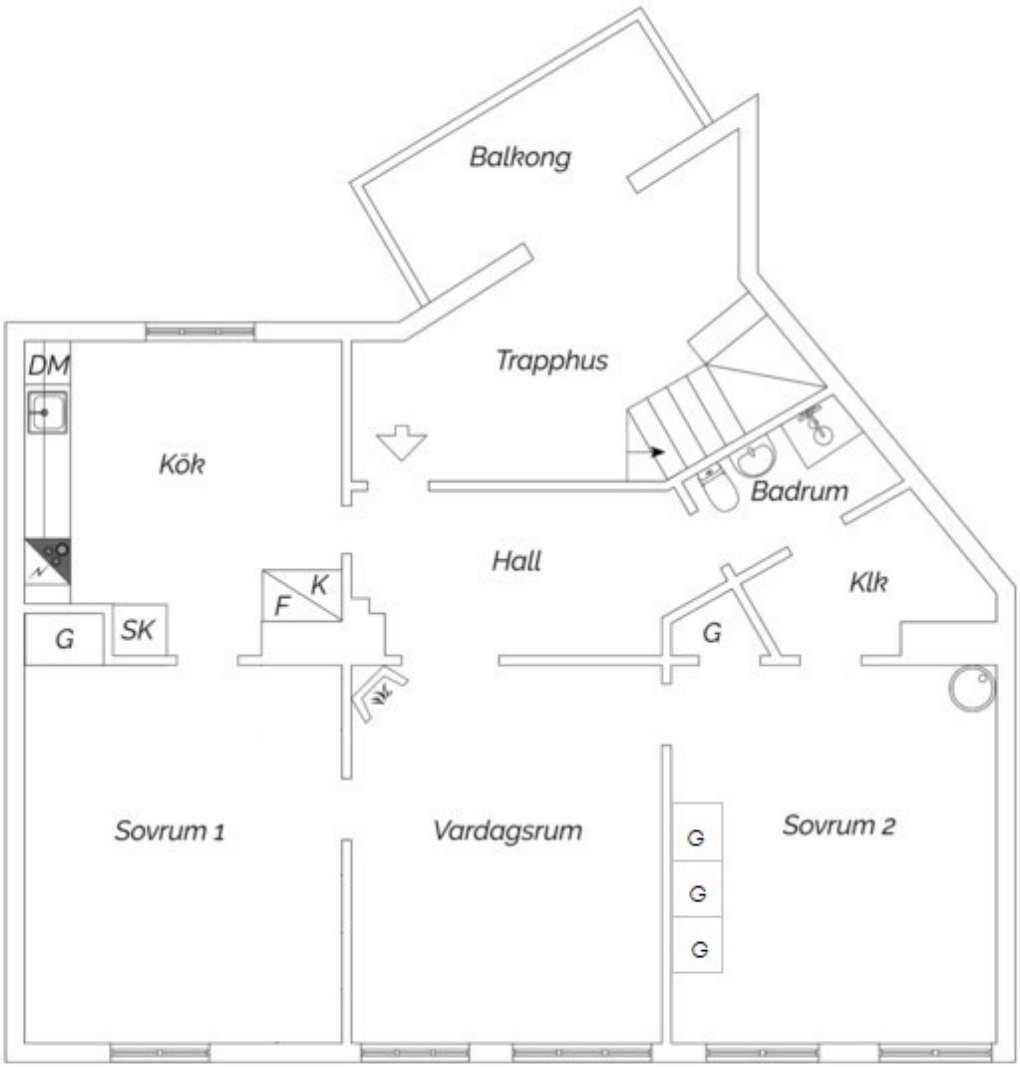
BADRUM
Modernt och renoverat badrum med stora vita kakelplattor på väggar och mörkgrått klinkergolv. Badrumsutrustningen består av duschhörna med glasvägg och vikbar dörr, handfat med tillhörande kommod, vägghängd WC och spegel med belysning upptill och bakom.

KLÄDKAMMARE
Den stora klädkammaren nås från både badrummet och sovrum 2 och har platsbyggda hyllor,
en byrå samt ny heltäckningsmatta.

ÖVRIGT
Till lägenheten finns ett stort förråd om ca 12 kvm som tillhör. Det går även att ta över säljarens p-plats som kostar 350 kr/mån. Laddbox kommer att installeras under hösten 2024.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	BRF Fanan
BYGGÅR:	1912
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	10
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-03-28
ENERGIKLASS:	E
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Bostadsrättsföreningen Fanan äger fastigheten Filen 10 som består av 10 st lägenheter som bostadsrätt samt 1 st lokal som hyresrätt. I föreningens byggnad finns även flera gemensamma utrymmen. För den med vin-intresse erbjuds en vinkällare. Därutöver finns en gemensam tvättstuga, en samlingslokal för ca 20 personer, en relaxavdelning med bastu och dusch samt ett litet gym med redskap. På föreningens innergård finns två gemensamma uteplatser för medlemmarna att nyttja. Huset har två gemensamma balkonger som delas mellan grannarna. Vid garageplatserna finns också ett separat cykel- och barnvagnsrum. Till varje lägenhet finns också ett stort förråd som tillhör. Föreningen har inga planerade avgiftsändringar i dagsläget (kontrollerat 2022-03-22).
RENOVERINGAR:	Tidigare genomförda renoveringar: 1980-tal - Stambyte 2004 - Renovering av balkonger och trapphus 2005 - Renovering av gemensamhetslokal och källare 2012 - Byte av utomhuspanel 2014 - Omläggning av tak 2015 - Fasadrenovering 2021 - Nya tvättmaskiner och nytt torkskåp
PARKERING:	På föreningens innergård finns ett 8 st p-platser samt 3 st garageplatser. P-platserna kan övergå från säljare till köpare om säljaren har en p-plats och kostar 350 kr/mån. Garageplats kostar 550 kr/mån och hit tillämpas en separat kö. Det finns även möjlighet att anmäla intresse för en extra p-plats. Samtliga platser inkl. garagen kommer att få laddboxar under hösten 2024.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till Telge Stadsnät, med en mängd valmöjligheter för dig som kund - både vad gäller leverantör och utbud. Ett basutbud av TV-kanaler ingår i avgiften.



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.

Järnagatan 7 15171 Södertälje peter.more@erikolsson.se