





SÖDERTÄLJE CENTRUM

Stor &  
väldisponerad tvåa  
med stor balkong &  
väl tilltagna rum, i  
ett lugnt &  
naturnära läge!

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

# BOSTADENS BÄSTA



Rymlig & väldisponerad 2:a  
Gavelläge med ett härligt ljusinsläpp  
Stor balkong i söder  
Rymligt helkaklat badrum med egen tvättavdelning

# VÄLKOMMEN TILL ÖVRE VILLAGATAN 46

Varmt välkommen till Övre Villagatan 46 - en välplanerad tvåa i optimalt läge nära både naturen och stadskärnan. Lägenheten ligger i gavelläge med stora fönster i två väderstreck som ger ett härligt ljusinsläpp. Här finns även en stor balkong i söderläge med sol från förmiddag och resten av kvällen med en magisk solnedgång över skogen och ingen insyn. Därutöver erbjuder lägenheten ett stort helkaklat badrum med egen tvättavdelning och golvvärme, ett välutrustat kök med plats för matbord, ett väl tilltaget sovrum, gott om utrymme för förvaring i både klädkammare och garderober samt genomgående ekparkett. Allt en kan tänka sig behöva och bara att flytta in!

Här bor du i ett perfekt läge precis intill naturen, men även gångavstånd till Södertälje Centrum med allt dess utbud. I närheten finns även goda kommunikationer, service, restauranger och härliga promenadstråk. Lägenheten är även en del av en välskött och trivsamt HSB-förening med god ekonomi. Här är det bara att flytta in och lätt att trivas!



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Emma Sollert*

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

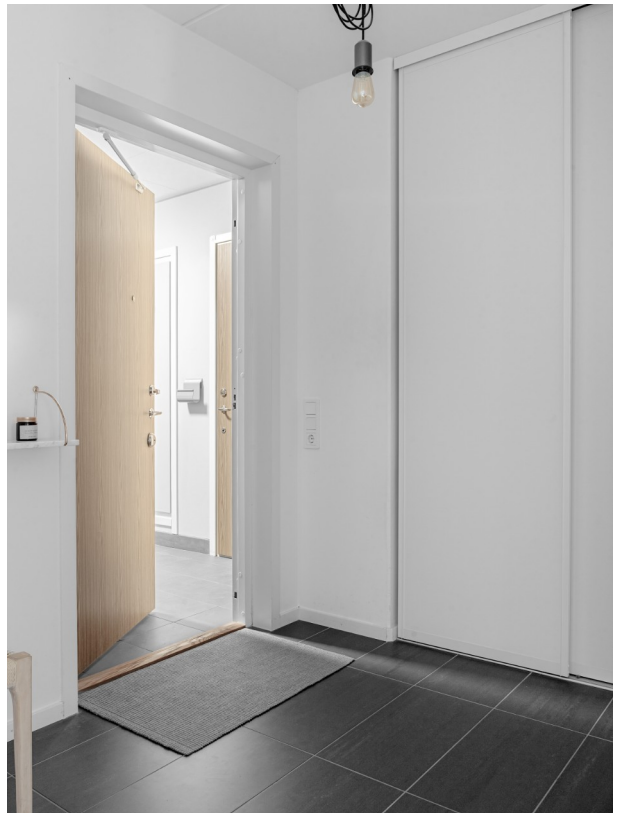
*Erik Olsson*



# BOSTADEN

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ADRESS:</b>                                 | Övre Villagatan 46, 15134 SÖDERTÄLJE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>STORLEK:</b>                                | 66 kvm (föreningens information)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ANTAL RUM:</b>                              | 2 rum och kök                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>OBJEKTYP:</b>                               | Lägenhet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>UPPLÅTELSEFORM:</b>                         | Bostadsrätt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>UTGÅNGSPRIS:</b>                            | 2 095 000 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>MÅNADSAVGIFT:</b>                           | 5 078 kr. Inkl. värme, kallvatten och elavtal. Avgift för elförbrukning och varmvatten tillkommer.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>                   | 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>LÄGENHETSNR SKV:</b>                        | 1004                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>ANDELSTAL:</b>                              | 2,144 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b> | 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. |
| <b>VÅNING:</b>                                 | 1 av 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>HISS:</b>                                   | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>FÖRENING:</b>                               | HSB Brf Skogsglantan i Södertälje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TILLTRÄDE:</b>                              | Enligt överenskommelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |





Välutrustat kök med  
matplats  
Gott om förvaringsutrymme  
Genomgående ekparkett  
Nära både natur & centrum











Närhet till bussar,  
restauranger m.m.  
Välskött & trivsamt förening  
Lugnt område utan  
genomfartstrafik











**HALL**

Via säkerhetsdörr kommer du in i lägenhetens välkomnande hall med plats för smidig avhängning och förvaring bakom praktiska skjutdörrsgarderob. Vitmålade väggar och fint grått instegsklinker som sedan går över i fint parkettgolv som sträcker sig genom resten av lägenheten. Här finns även plats för en byrå för förvaring och avlastning. Från hallen nås lägenhetens stora badrum och leder sedan vidare till sovrum och vardagsrum.

**VARDAGSRUM**

Vidare genom hallen kommer du in i lägenhetens rymliga och luftiga vardagsrum som ligger i en öppen planlösning mot köket, vilket skapar en öppen och social känsla. Här ryms plats för en soffgrupp, soffbord, TV med tillhörande möbel samt diverse annan möbel om önskas. Vitmålade väggar och fint flytande parkettgolv. Stora fönster i gavelläge samt en helglasad balkongdörr som ger ett härligt ljusinsläpp och en mysig utsikt mot skogen. Från vardagsrummet nås lägenhetens balkong.

**KÖK**

Ljust, välplanerat och välutrustat kök med goda förvaringsmöjligheter bakom vita skåpluckor, stora arbetsytor på mörk bänkskiva i laminat samt vitt kakel ovanför. Invid två stora fönster i gavel finns plats för ett ordentligt matbord för 4-6 personer.

Kökets maskinella utrustning består av:

- Kyl/frys
- Inbyggnadsugn i arbetshöjd
- Integrerad micro
- Spishäll
- Diskmaskin
- Köksfläkt

**BALKONG**

Stor balkong i söderläge med sol från förmiddag och resten av dagen, med fin utsikt mot skogen och trätrall under fötterna. Här ryms plats för en loungegrupp och diverse annan möbel om önskas. Balkongen går att glasa in om önskas.

**SOVRUM**

Mysigt sovrum med mörkt målade väggar och parkettgolv. Här finns plats en dubbelsäng, sängbord samt en byrå om önskas. Utöver det finns även gott om plats för förvaring bakom en garderobsvägg med skjutdörrar och praktiskt ELFA-system.

**BADRUM**

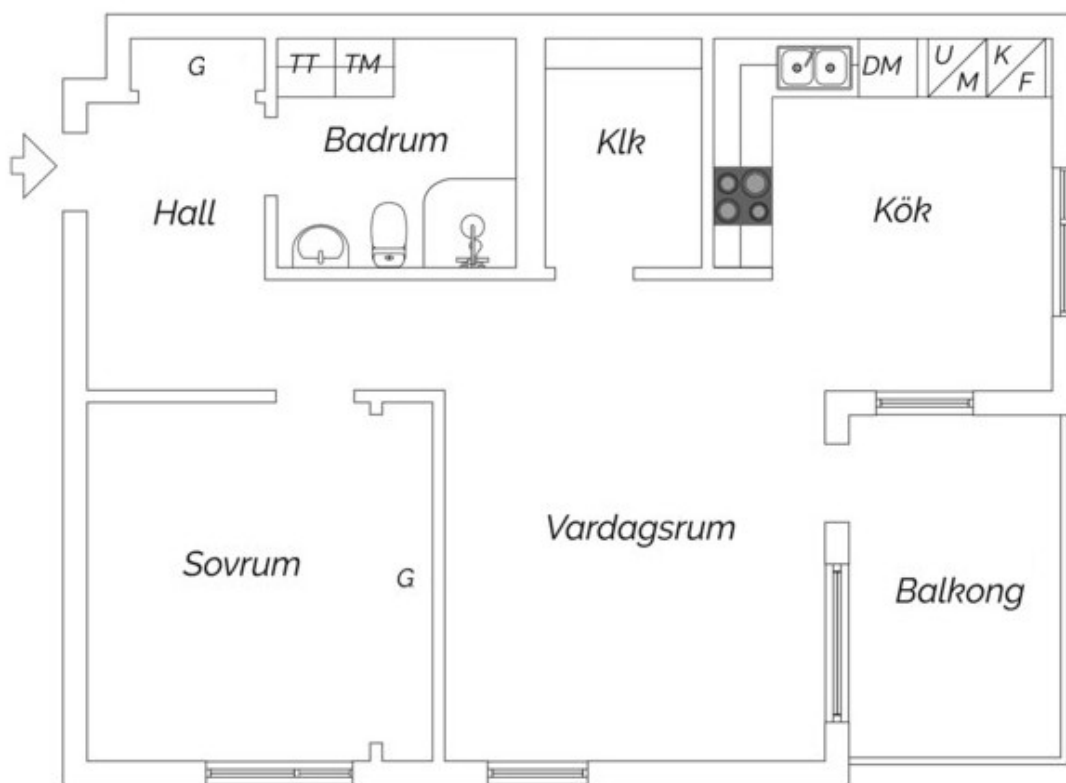
Stort helkaklat badrum med stora vita kakelplattor på väggar och grått klinkergolv med golvvärme. Praktisk egen tvätthörna med bänk och överskåp för förvaring. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp med belysning, duschhörna, elektrisk handdukstork samt tvättmaskin och torktumlare.

**KLÄDKAMMARE & ÖVRIGT**

I lägenheten finns en rymlig klädkammare för smidig förvaring och i källaren finns ett förråd som tillhör.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FÖRENING:</b>              | HSB Brf Skogsglantan i Södertälje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>BYGGÅR:</b>                | 2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ÄKTA FÖRENING:</b>         | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>ÄGER MARKEN:</b>           | Föreningen äger marken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>UPPVÄRMNING:</b>           | Fjärrvärme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ANTAL LÄGENHETER:</b>      | 44                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>     | ca 1 470 kr (betalas av Säljare)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>   | ca 588 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b> | <p>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 städtrum, 3 st cykelrum, ett fastighetsskötarförråd, samt ett styrelserum. I anslutning till bostadshusen finns 44 st p-platser med elstolpe samt 5 st elbilsplatser.</p> <p>Bostadsrättsföreningen har individuell mätning och debitering av IMD El och IMD Varmvatten. Siffrorna beror på lägenhetsinnehavarens förbrukning. Föreningen har ett gemensamt el-avtal.</p> <p>Varje lägenhet har ett förråd. Det finns även ett miljörum samt styrelserum.</p> |
| <b>RENOVERINGAR:</b>          | <p>Inga större renoveringsåtgärder planerade, finns fortfarande garantin (5 år) kvar från nybyggnationen fram tills Juni 2021. (Kontrollerad den 2021-02-09).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>PARKERING:</b>             | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>TV OCH BREDBAND:</b>       | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## PLANRITNING



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

*Erik Olsson*

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



\*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 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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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](http://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 frågar 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](http://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 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.

#### **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