GRANÖVÄGEN 58

HOVSJÖ





HOVSJÖ

Rymlig etagelägenhet med utsikt över Södertälje

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Etagelägenhet högst upp i huset
Stor balkong med utsikt över Södertälje
Bostad i två plan
Fyra rymliga sovrum

VÄLKOMMEN TILL GRANÖVÄGEN 58

Välkommen till Granövägen 58 – en rymlig etagelägenhet om 5 rum och kök, fördelad på två plan. Här finns gott om plats för familjen, med fyra sovrum, två badrum och ett stort vardagsrum som blir en naturlig samlingsplats.
Bostaden har en välkomnande hall, ett rymligt kök, fint ljusinsläpp och goda förvaringsmöjligheter. Från den stora balkongen njuter du av utsikten över Södertälje.
Här bor du med närhet till skolor, förskolor, kommunikationer och närservice. I området finns även grönområden och motionsstråk.
För mer information och visning, kontakta ansvarig mäklare: Manhal Anis 072-961 20 01



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Manhal Anis

072-961 20 01
manhal.anis@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Granövägen 58, 151 67 Södertälje
STORLEK:	124,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	6 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 250 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	9 727 kr/mån Ingår värme, vatten. Bredband tillkommer med obligatorisk kostnad om 140 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 000 kr/år (el: 6 000 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	83
LÄGENHETSNR SKV:	1602
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,16198 %, andel av årsavgift 1,16198 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	272 952 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 2026-08-26. 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:	7 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Riksbyggens Brf Utsikten i Södertälje
NUVARANDE ÄGARE:	Kyle Schultz
TILLTRÄDE:	Enligt överenkommelse



























RUMSBESKRIVNING

ENTRÉPLAN

HALL:
Bakom säkerhetsdörren möts du av en ljus och välkomnande hall med lättskött klinkergolv i ljus ton. Härifrån når du vardagsrummet, köket, ett av badrummen och två av bostadens sovrum.

KÖK:
Det rymliga köket har vita skåpsluckor, gott om förvaring och plats för en större matgrupp. Ljust klinkergolv, vitmålade väggar och stora fönster ger en ljus och luftig känsla.
Köksutrustningen består av:
- Kyl & Frys med is-/vattenbehållare
- Induktionshäll
- Spisfläkt
- Integrerad ugn
- Integrerad mikro
- Diskmaskin

VARDAGSRUM:
Vardagsrummet nås från hallen och har ljust parkettgolv, ljusa väggar och ett stort fönsterparti med utsikt mot Södertälje. Här finns gott om plats för soffgrupp och tv-möbel.

BADRUM 1:
Det första badrummet är helkaklat i ljusa toner och utrustat med tvättmaskin, handfat och spegelskåp.
Utrustningen består av:
- Duschhörna med glasdörrar
- WC
- Handfat med tillhörande kommod
- Tvättmaskin

SOVRUM 1:
Det första sovrummet nås från hallen och har ett ljust golv med stenimitation och ljusa väggar. Rummet har plats för säng, sängbord och skrivbord eller extra förvaring. Ett stort fönster ger fint dagsljus.

SOVRUM 2:
Det andra sovrummet nås från vardagsrummet och har ljust parkettgolv och ljusa väggar. Här finns plats för säng, sängbord och skrivbord eller extra förvaring. Fönstret ger dagsljus och utsikt över närområdet.

ÖVREPLAN

BADRUM 2:
Badrummet på övre plan har ljusa ytskikt och ett rymligt bubbelbadkar – perfekt för avkopplande stunder hemma.
Utrustningen består av:
- WC
- Handfat
- Bubbelbadkar

SOVRUM 3:
Det större sovrummet på övre plan har mörkare parkettgolv och ljusa väggar. Här finns plats för dubbelsäng med sängbord och ett mindre skrivbord eller sminkbord. En rymlig garderob med vita skjutdörrar ger gott om förvaring.

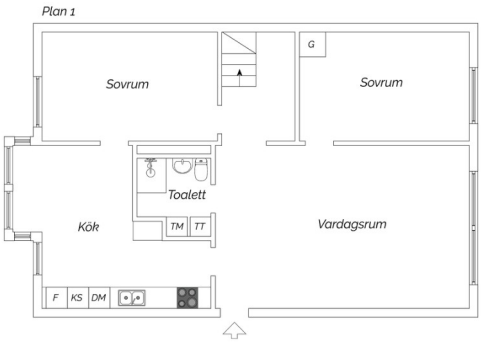
SOVRUM 4:
Det sista sovrummet har mörkare parkettgolv, vita väggar och plats för dubbelsäng med sängbord. Ett stort fönster och balkongdörren ger fint ljusinsläpp.

BALKONG:
Från ett av de fyra sovrummen nås balkongen med utsikt över Södertälje. Här finns plats för en loungegrupp, och markiserna ger skön skugga under soliga dagar.

FÖRENING OCH HUS

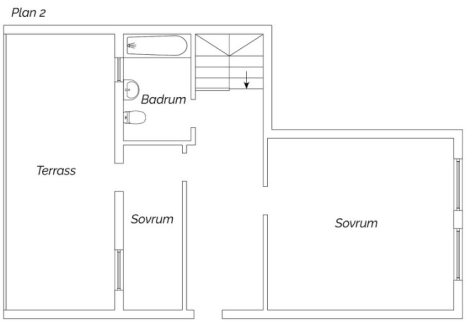
FÖRENING:	Riksbyggens Brf Utsikten i Södertälje
BYGGÅR:	1974
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	129
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-12-29
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	112 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggen Brf Utsikten äger fastigheten Laveringen 2. Byggår 1972-74. Totalt finns 4 byggnader med 129 lägenheter på Granövägen 46-61. Det finns bastu med relaxavdelning som kan hyras för ca 100 kr per månad. Föreningen har även flera aktivitetslokaler och lekplatser, samt 3 moderna tvättstugor på föreningens välskötta gård. Till lägenheterna hör ett källarförråd vardera. Föreningen innehar även en lokal för sina medlemmar.
RENOVERINGAR:	Samtliga fönster är utbytta 2007: Bastu/Relaxrum nybyggd 2007: Ombyggnation av fristående tvättstuga 2008: Renovering av hustaken 2008: Nya gräsmattor och buskar på gården 2010-2011: Garagerenovering Samtliga åtta höghushissar är nya (arbetet utfördes mellan 2014 - 2016) och de flesta av maskinerna i tvättstugorna byttes ut alldeles nyligen. 2018-2020: Garagerenovering 2020: Stamspolning, Värmepump, fönster och dörrar Föreningen har inga större renoveringar inplanerade i dagsläget. (kontrollerat 2026-09-07)
PARKERING:	Föreningen har 45 parkeringsplatser och 60 garageplatser. Det finns tre varianter av p-plats: Utomhusplats på övre garageplan som kostar ca 200 kr/mån, garage inomhus ca 280 kr/mån och garageplats på övre garageplan ca 350 kr/mån. Kösystem tillämpas. För att kunna öppna alla portar och garage används ett digitalt bricksystem och det finns också kameror i källargångarna, portarna och i garage.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen har TV och bredband 100/100 Mbit via Telia. Tillägg på avgiften om 140 kr/mån för bredband.

PLANRITNING



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

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



erikolsson.se/nn

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