LINA HAGE

VATT-ANNAS VÄG 19





LINA HAGE

Rymlig bostad i lugnt familjevänligt område nära Mälaren

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Lugnt och tryggt område
Perfekt för barnfamiljer
Lekpark precis utanför
Nära skolor och förskolor

VÄLKOMMEN TILL VATT-ANNAS VÄG 19

Här bor du i ett lugnt och tryggt område, perfekt för både barnfamiljer och den som uppskattar närhet till grönområden. Direkt utanför porten finns en lekpark, vilket gör det enkelt för de små att leka och umgås på ett säkert sätt. Området har ett gott serviceutbud med skolor och förskolor på kort avstånd, vilket gör vardagen smidig för hela familjen. Kommunikationerna är utmärkta ? busshållplatsen ligger endast 50 meter från bostaden, vilket gör det enkelt att ta sig vidare mot centrum eller andra delar av staden. För den som gillar promenader och friluftsliv finns Mälaren och kanalen bara 100 meter bort, med fina stråk för promenader, jogging eller cykelturer.
Bostaden ligger i en stabil förening med välbyggda hus och god ekonomi. Det finns inga planer på höjningar av månadsavgiften, vilket ger trygghet på längre sikt. Området kombinerar lugn, natur och goda kommunikationer på ett sätt som skapar en harmonisk och bekväm vardag för alla åldrar.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Manhal Anis

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Vatt-Annas väg 19, 151 55 Södertälje
STORLEK:	107 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	9 591 kr/mån Inkl. värme, vatten, grundutbud kabel-tv och bostadsrättstillägg, bredband ligger som obligatoriskt påslag på månadsavgiften med 125 kr/mån. El tecknas och debiteras enskilt.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 000 kr/år (el: 6 000 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	25
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,7907 %, andel av årsavgift 0,7907 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	577 827 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 2026-02-03. 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:	1 av 3
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Kobben
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





VATT-ANNAS VÄG 19












19





VATT-ANNAS VÄG 19





RUMSBESKRIVNING

HALL:
Rymlig hall med målade väggar och nytt parkettgolv i trä, som ger ett ljust och välkomnande första intryck samt gott om plats för förvaring och avhängning.

KÖK:
Köket är väl tilltaget med gott om arbetsytor och förvaring i både överskåp och underskåp. Här finns plats för matbord, vilket skapar en naturlig samlingspunkt för familjens måltider. Ljusa ytor och praktisk planlösning gör köket lätt att arbeta i, samtidigt som det erbjuder flexibilitet för både vardagsmatlagning och sociala tillfällen.

VARDAGSRUM:
Vardagsrummet är generöst tilltaget och helt nymålat med fräscht tak utrustat med spotlights, vilket skapar ett modernt och inbjudande intryck. Här finns gott om plats för både soffgrupp och matsalsdel, vilket gör rummet perfekt för både avkoppling och sociala tillfällen. Från vardagsrummet når du den stora inglasade balkongen, som fungerar som ett extra rum större delen av året och bjuder på många möjligheter till avkoppling. Den smarta planlösningen gör vardagsrummet lättmöblerat och trivsamt

SOVRUM 1,2,3:
Bostaden har tre riktiga sovrum, alla välplanerade med bra storlek och naturligt ljusinsläpp. Varje sovrum har garderober och goda förvaringsmöjligheter, vilket gör dem både funktionella och lättmöblerade. Här finns utrymme för säng, arbetsyta eller annan inredning efter behov, vilket ger flexibilitet för familjens vardag och skapar en trivsam och praktisk miljö för både vuxna och barn

EXTRA RUM:
Utöver de tre sovrummen finns ett praktiskt extra rum som idag används som förråd men som med lätthet kan bli ett hemmakontor, gästrum eller hobbyrum. Rummet erbjuder goda möjligheter att anpassa efter egna behov och skapar ytterligare funktionell yta i bostaden.

BALKONGEN:
Stor inglasad balkong i soligt söderläge med härligt ljusinsläpp och många soltimmar. Ett extra rum att njuta av stora delar av året ? perfekt för både avkoppling och sociala stunder.

BADRUM 1,2:
Bostaden har två fräscha badrum, båda välutrustade och smakfullt inredda. Det första badrummet är rymligt med dusch, handfat och toalett, perfekt för vardagens behov. Det andra badrummet är utrustat med tvättmaskin, med gott om plats att ställa en torktumlare ovanpå, vilket gör det enkelt att hantera tvätten hemma. Här finns också möjligheten att gå ner till byggnadens gemensamma tvättstuga vid behov. Båda badrummen är ljusa och lättskötta, med genomtänkt planering som kombinerar funktion och stil.

KLÄDKAMMARE:
Från hallen nås bostadens rymliga förråd. Här finns gott om förvaringsytor på hyllor.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Kobben
BYGGÅR:	1989-1990
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL LÄGENHETER:	173
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-10-29
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	130 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Kobben är en bostadsrättsförening i Södertälje och består av adresserna Vatt Annas väg, Lodstigen samt Tegelstigen. Föreningen upplåter 173 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen äger fastigheterna Murarbasen 4, Mursleven 1 och Murlodet 1, vilka byggdes åren 1989-1990.
RENOVERINGAR:	Större underhållsarbeten pågår ständigt i föreningen. Några exempel på större projekt som gjorts under de senaste åren: 2016: Sensorstyrd LED-belysning i samtliga trapphus. 2018: Postboxar i samtliga trapphus. 2019: Passersystem för entréportar, tvättstugor och föreningslokal. 2020/21: Omfattande fönsterrenovering. 2021/22: Nya hissar. 2023: Digitala namntavlor i trapphusentrén. 2024/2025: Takrenovering 2025: Garagerenovering Fler större projekt planeras inom en snar framtid, bl.a. nytt sopsorteringsystem, renovera tvättstugor, måla om i trapphusen. (kontrollerat 2025-12-19)
PARKERING:	P-platser finns på flera ställen i anslutning till bostads- husen, sammanlagt 186 bilplatser för personbil, varav 177 bilplatser hyrs ut till medlemmar. P-platserna finns på följande platser med angiven kapacitet: - Bilplats under bar himmel utan motorvärmaruttag: 250 kr/månad - Bilplats under bar himmel med motorvärmaruttag: 300 kr/månad - Bilplats inhägnad under tak med motorvärmaruttag: 500 kr/månad - MC-plats inhägnad under tak: 250 kr/månad
TV OCH BREDBAND:	Tv och bredband tillkommer som obligatorisk kostnad om 125 kr/mån.

PLANRITNING



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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

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