

LUNDAGATAN 42A

SÖDERMALM



Erik Olsson



SÖDERMALM

Smart funkistvåa i
populär förening.
Perfekt planerad
med luftig atmosfär
och bevarad
trettiotalsscharm.

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Stilren och luftig 2:a
Lättmöblerad yteffektiv bostad
Passar såväl singeln som paret
Rymligt sovrum för dubbelsäng

VÄLKOMMEN TILL LUNDAGATAN 42A

På ett högt läge på 2,5 trappor finns denna perfekt planerade tvåa med luftig atmosfär och bevarad trettiotalscharm. Bostaden har fått det allra bästa från den så omtyckta byggnadsstilen funkis med tilltagen takhöjd och en väl genomtänkt planering. Mellan kök och sovrum finns ett vackert fönsterparti och dörröppning som ger köket ett fint ljusinsläpp men också blir en fin detalj bevarad från byggnadsåret. Vardagsrummet är lättmöblerat och plats finns för såväl bra matbord som soffhäng med vänner. Fullt utrustat kök, sovrum med gott om plats för dubbelsäng och generöst inbyggd förvaring gör vardagen till lyx. Mitt på Södermalm, på lugna Lundagatan, ligger denna optimalt planerade lägenhet som passar perfekt för såväl singel som samboliv. Lägenheten ligger i ett avskilt och grönskande område med närhet till den magnifika utsikten från Skinnarviksberget eller Långholmens härliga bad samtidigt som du bara är ett stenkast ifrån pulsen vid Hornstulls, Hornsgatans och Mariatorgets breda utbud av caféer och restauranger.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Maria Rydingstam

070-723 42 63
maria.rydingstam@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Lundagatan 42A, 117 27 Stockholm
STORLEK:	41,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum enligt föreningens information. Disponeras idag som 2 rum och kök.
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 105 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och basutbud av TV från Tele2.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 020 kr/år (el: 2 460 kr/år, försäkring: 2 618 kr/år, gas: 2 942 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter för 1 persons hushåll. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	99-2028-2-193-3
ANDELSTAL:	Andelstal insats 0,18909 %, andelstal årsavgift 0,18909 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	39 712 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 inte pantsatt. Datum för kontroll 2023-03-17.
VÅNING:	2,5 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Marmorn i Stockholm
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



LUNDAGATAN 42A

Många bevarade
30-talsdetaljer. Generös
takhöjd och fullt utrustat
kök med diskmaskin.









LUNDAGATAN 42A

Rymligt sovrum och gott om
förvaring.



HALL

Parkettgolv och ljusa väggar. Hatthylla.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och ljusa väggar. Ingång till inbyggd garderob. Stort fönsterparti med djup fönsternisch.

SOVRUM

Parkettgolv och ljusa väggar i grön kulör. Ingång till inbyggd garderob. Speglad skjutdörr mot vardagsrummet. Fönster med djup fönsternisch.

KÖK

Plankgolv och ljusa väggar samt mörkare fondvägg. Glasparti mot sovrum släpper in generöst med ljus. Bevarade vita skåpsluckor och platsbyggd förvaring samt vitt kakel ovan arbetsytor. Gasspis, integrerad diskmaskin och kyl/frys.

BADRUM

Golv i blå kulör och kaklade vita väggar. Handfat, spegelskåp, wc, handduksvärmare och dusch.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd.



FÖRENING:	HSB:s Brf Marmorn i Stockholm
BYGGÅR:	1930-1932
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme/bergvärme
ANTAL LÄGENHETER:	539
ANTAL LOKALER:	22
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	Ca 1 838 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	Ca 788 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	D
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättförening Marmorn i Stockholm. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen disponerar en trevlig grönskande innergård med uteplats och grillar. Under sommaren erbjuds sociala aktiviteter. Det finns totalt åtta tvättstugor i föreningen varav två spontantvättstugor som ej behöver bokas. Tvättstugorna är belägna på Lundagatan 44 B samt 38. Föreningen har även fyra övernattningsrum att hyra till en kostnad om ca 100-300 kr/natt, tre cykelrum i entréplan (port 38, 40 och 44), snickerirum samt två musikrum.
RENOVERINGAR:	1972-1993 byttes V/A-stammar i kök och badrum löpande. På hemsidan finns närmare info om tidpunkt för respektive hus. 1993-1994 byttes el-stigare. 1996 putsades fasaden och balkonger renoverades. 2001 renoverades samtliga maskiner i hissarna. 2002 renoverades portar och ett antal fönster målades om. 2003 spolades samtliga köksstammar. 2004-2005 målades ett antal fönster om. 2008 målades ett antal fönster om. 2008-2009 spolades samtliga avloppsstammar. 2009 målades ett antal fönster om. 2012 renoverades fasaden på Lundagatan 40. 2012-2013 byttes vissa maskiner i tvättstugorna. 2015 renoverades sockelfasad och mur mot Lundagatan. Renovering och ombyggnad av tvättstugan i 38B utfördes. Kompletterande utvändig belysning i portarna. Byte av WC-ventiler 2016 målades tak på port 40. I port 38 utfördes fönsterbyte, fasadrenovering och målning av tak. Nedknackning och lagning av putsskador på väggar utfördes i samtliga byggnader. Renovering av trapphusens portar samt fönster och dörrpartier i lokaler ut mot Lundagatan utfördes. 2017 påbörjades hissrenovering (hus 38 och 40) samt betongläggning av MC-parkeringen. Ny värmecentral.

Förbättring belysning på gårdarna.

2018 åtgärdades betongläggning av MC-parkeringen och stentrappan vid port 36 A.

2019 fräschades tvättstugan till i hus 44 B, takrenovering utfördes i hus 44 A-D och målning av takkanter utfördes i hus 36 A-F och 44 A-D (gavlar). Fönsterbyte utfördes i hus 44 A-C (söder+väster). Fasadrenovering och målning utfördes i hus 44 A-C (söder+väster) och fönsterrenovering i 44 C (väster).

2020 utfördes fönster- och fasadrenovering i hus 42 A-B (kontorsplanet 5 tr). Asfaltering vid hus 44 A-D. Renovering av tvättstugan i 44 B. Takrenovering i 36 F + 42 A. Fönsterbyte 44 C-D (norr).

2021 Fönsterbyte 44C-D (söder+öster). Fasadförbättring och färgning fasad 44C-D (söder+öster). Byte av namn-/anslagstavlor i samtliga portar.

Målningsförbättring av ytterdörrar. Asfaltering 36A -42B.

2022 Fönsterbyten 36 A-B (söder+väster) Fasadförbättringar och färgning fasad 36A-B (söder+väster) Målningsförbättring av ytterdörrar (kvarvarande portar)

Rengöring/slipning av golven i trapphusen.

Planerade större underhållsarbeten och reparationer 2023:

Fönster- och fasadrenovering 42 A-B. Renoveringen kommer att ske i två etapper. Den beräknas vara helt klar till hösten.

Föreningen följer en underhållsplan från 2018 som uppdateras löpande.

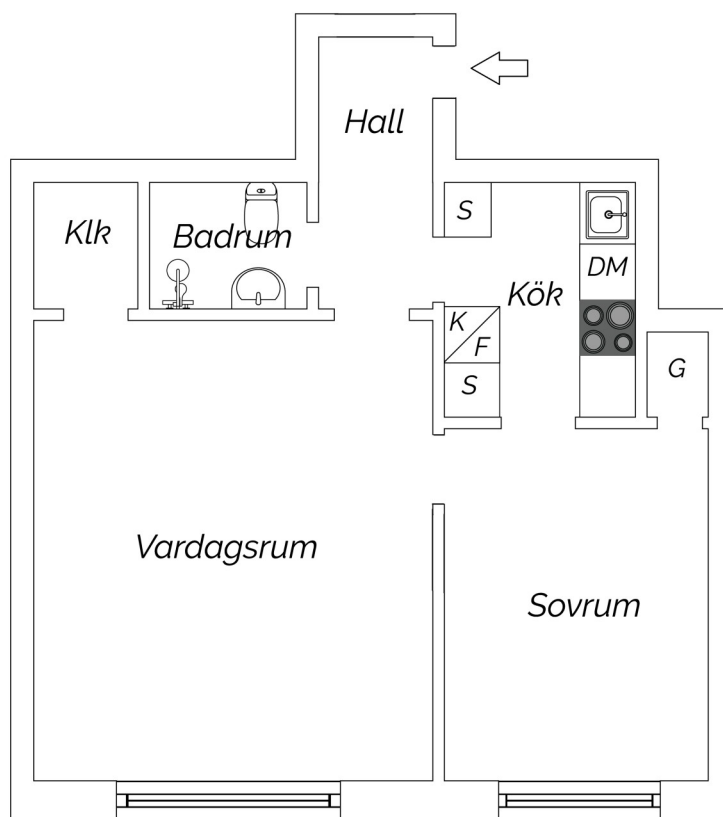
PARKERING:

I föreningen finns 35 parkeringsplatser belägna på baksidan av Skinnarviksringen. I dagsläget är det kö (ca 10 år) till samtliga platser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 1125 kr för bil. Det finns även 12 MC-platser. I övrigt råder boendeparkering i området, för mer information se www.stockholm.se

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV via Tele2 och bredband 250/250 mbit tecknas via Ownit för 69 kr/månaden. Det finns även möjlighet att uppgradera hastigheten. Bredband (LAN) har installerats i nästan alla lägenheter. Varje medlem tecknar själv abonnemang hos Ownit.

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



Erik Olsson

Vi kan
dina kvarter

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska ta till vara på 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 Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "lägenhet", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

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 bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (ähta) 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 ähta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en bostadsrättsförening betraktas som ähta 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

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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.

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om

VIKTIG INFORMATION

fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egen- dom) 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 bostadsrätten 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten. Även om bostadsrätten 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.

VIKTIG INFORMATION OM KÖP

I den här bostadsbeskrivningen har du kunnat läsa om den bostad du nu varit på visning av. Du har därmed sett ett exempel på hur vi presenterar de bostäder vi förmedlar. Du minskar risken i din bostadsaffär om du förbereder din egen försäljning redan medan du letar ny bostad. Ötryggheten att tvingas sälja i en sämre marknad minskar om du kan genomföra din egen försäljning så snabbt som möjligt i samband med att du köpt

nytt. Vi har anställda fotografer som är experter på att förmedla det bästa med just din bostad. Vi har ett stort spekulantregister som dagligen uppdateras och matchas mot intressanta bostäder. Detta unika kontaktnät innebär att vi har ett stort försprång när det gäller att locka potentiella köpare till våra visningar. När vi säljer en bostad jobbar vi dessutom enligt vår väl beprövade Erik Olsson-metod, som hjälper dig att få bäst betalt för din bostad.

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. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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.

Erik Olsson

Sveavägen 147 11346 Stockholm 08-555 513 00 mail@erikolsson.se