LOBELIAVÄGEN 3, BV

ÄLTA - SÖDRA HEDVIGSLUND





ÄLTA - SÖDRA HEDVIGSLUND

Gavel 3:a med generös terrass i härligt solläge

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stor terrass i vinkel
Härligt solläge
Två bra sovrum
Öppen social planlösning

VÄLKOMMEN TILL LOBELIAVÄGEN 3, BV

Välkommen till denna stilrena gavellägenhet på Lobeliavägen 3 om 66 m² med två sovrum, öppen social planlösning och en fantastisk terrass i vinkel. Den generösa uteplatsen har sol under stora delar av dagen och gott om plats för både matgrupp, loungemöbler, grill och planteringar.
Invändigt erbjuds en genomtänkt planlösning med vitlaserad ekparkett, harmoniska färgval och bra förvaring. Kök och vardagsrum ligger i öppen planlösning och skapar en trivsam social yta.
Bostaden har två välplanerade sovrum samt ett helkaklat badrum med dusch, tvättmaskin och torktumlare. Till bostaden hör även källarförråd och hiss finns i huset.
Här bor ni i populära Södra Hedvigslund med närhet till natur, parker, service och goda bussförbindelser mot bland annat Gullmarsplan, Slussen, Nacka och Tyresö.
Ett modernt och lättskött boende med eftertraktat gavelläge och en uteplats utöver det vanliga.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jörgen Lundgren

070-749 02 08
jorgen.lundgren@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Lobeliavägen 3, bv, 138 39 Älta
STORLEK:	66 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	5 753 kr/mån I månadsavgiften ingår uppvärmning, sophantering och förråd. Ett obligatoriskt tillägg om 20 kr/mån tillkommer för bostadsrättstillägg samt även 219 kr/mån för bredband via Telia 1000/1000. Individuell mätning av varm- och kallvatten vilket läggs på månadsavin.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 10 068 kr/år Driftkostnaden fördelas enligt följande: Hushållsel: 3 600 kr. Vatten: 3 600 kr. Övrigt: 2 868 kr. Driftkostnaden är hämtad från säljaren som är två vuxna och ett barn i hushållet och är ej ytterligare kontrollerad. Övrigt = Obligatoriskt tillägg på månadsavgiften om 20 kr/mån för bostadsrättstillägg samt 219 kr/mån för bredband. Föreningen har individuell mätning av varm- och kallvatten vilket debiteras direkt till bostadsrättsinnehavaren. Kostnaderna för en ny ägare/ boende kan antingen vara högre eller lägre än angivet belopp. Utöver angivet belopp har säljaren även en hemförsäkring som kostar ca 2 280 kr/år.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1003B
LÄGENHETSNR SKV:	1003
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,94233 %, andel av årsavgift 1,94233 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	844 810 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 2026-09-21. 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:	0 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Livia


POETRY




POETRY






TÄNK ATT JAG FICK TRÄFFA JUST DIG


NILS













RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och välplanerad hall med en genomtänkt förvaringslösning. Här finns en generös garderobsvägg samt praktisk hallmöbel med sittbänk, skåpförvaring både ovanför och under samt avlastningsyta. Därutöver finns plats för öppen avhängning direkt innanför entrén. Den enstaviga vitlaserade ekparketten och de ljusgrå väggarna ger ett stilrent och harmoniskt första intryck.

VARDAGSRUM
Ljust och lättmöblerat vardagsrum i öppen och social planlösning mot kök och matplats. Här finns gott om plats för en generös soffgrupp utan att kompromissa med rummets luftiga känsla. De stora fönsterpartierna och utgången till terrassen skapar ett fint ljusinsläpp och en naturlig kontakt mellan inne och ute.

KÖK
Stilrent kök från Vedum med luckor i en varmgrå ton, svarta beslag och en ljus bänkskiva som ger ett harmoniskt uttryck. Köket erbjuder goda arbetsytor och bra förvaring samt är utrustat med induktionshäll, fläkt, ugn, inbyggd mikrovågsugn, integrerad diskmaskin samt kyl och frys. Intill köket finns en naturlig matplats med utrymme för ett större matbord för familj och vänner.

BADRUM
Rymligt och helkaklat badrum i ljusa, tidlösa toner med naturfärgat kakel och ljusgrå klinker. Här finns badkar, wc, handfat med kommod, spegel med belysning samt handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare är praktiskt placerade under arbetsbänk och kompletteras av väggskåp för extra förvaring.

SOVRUM
Rofyllt och rymligt master bedroom med gott om plats för dubbelsäng, sängbord och ytterligare möblemang. Längs ena väggen finns generös garderobsförvaring bakom skjutdörrar. Rummet har samma enstaviga vitlaserade ekparkett och harmoniska färgsättning som övriga bostaden.

SOVRUM
Det andra sovrummet är välplanerat och passar utmärkt som barnrum, gästrum eller arbetsrum. Här finns plats för säng, skrivbord och förvaring. Fönstret vetter mot terrassen och ger ett fint ljusinsläpp.

BALKONG/TERRASS
Den generösa terrassen i vinkel är en av bostadens stora tillgångar och löper längs flera delar av lägenheten. Här finns gott om plats för såväl större matgrupp som loungemöbler, grill och planteringar, vilket gör det enkelt att skapa flera olika uteplatser. Gavelläget ger fina solchanser under stora delar av dagen och terrassen ramas in på ett trivsamt sätt för en mer ombonad känsla.

FÖRRÅD
Till bostaden hör ett källarförråd.

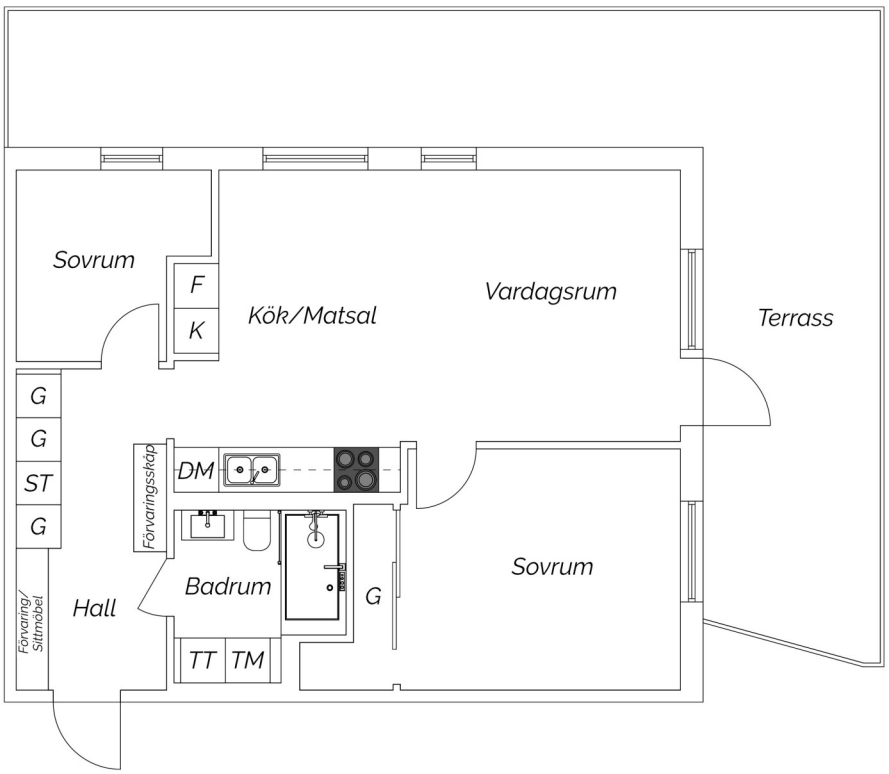
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Livia
BYGGÅR:	2016/2017
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, tomträtt
UPPVÄRMNING:	Bergvärmepump
VENTILATION:	Mekanisk frånluft med tilluft via yttervägg och radiatorer
ANTAL LÄGENHETER:	68
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 1 184 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-09-01
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	68 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Livia. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 68 lägenheter, alla upplåtes med bostadsrätt. Föreningen byggde fastigheterna Älta 35:327 och 35:328 under 2016/2017. Marken innehas med tomträtt. Bostadsrättshavaren har en vårdplikt för till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats men svarar i övrigt endast för renhållning och snöskottning av balkong, terrass eller uteplats. Ett förråd tillhör bostadsrätten vilket är beläget i källarplanet. I källarplanet finns även ett rymligt cykelförråd. Föreningen har 7 st extra förråd för uthyrning. Dessa är i dagsläget inte uppmätta men är ganska små ca 2-3 m² och kostar ca 200 kr/mån att hyra, i nuläget är samtliga extraförråd uthyrda men det går att ställa sig i kö.
RENOVERINGAR:	Föreningen följer en 50-årig underhållsplan. Då fastigheterna är relativt nybyggda föreligger inget större underhåll som påverkar avgifterna. Utförda underhåll: 2025 - Varm- och kallvattenmätare installerades under hösten. 2023 - Stamspolning utfördes. 2023 - Service av fastigheternas bergvärmepumpar. 2022 - OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utfördes utan anmärkning. 2022 - El-laddstolpar (8 st) installerades vid A-huset. 2022 - Nya parkeringsplatser anlades vid A-huset. 2022 - Service av fastigheternas bergvärmepumpar.
PARKERING:	I föreningen finns det 53 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om 500 kr/månad. P-plats med el-laddstolpe kan hyras till en kostnad om 700 kr/mån, man betalar själv för sin förbrukning. Det finns 8 stycken laddplatser. För närvarande finns p-platser lediga, ingen av dessa har laddstolpe (kontrollerat med styrelsen 2026-05-26). Övrigt i området gäller parkering enligt skyltning.

TV OCH BREDBAND:

Fastigheten är ansluten till öppen fiber. Föreningen har tecknat ett kollektivt avtal med Telia gällande bredband, tv och telefoni (1000/1000 Mbit/s, tv-paket Bas inkl Telia Play och telefoni). Detta tillkommer med obligatorisk kostnad om 219 kr/mån som läggs på månadsavin.

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

Smedjegatan 6 13154 Nacka 077 155 10 00 mail@erikolsson.se