

LODSTIGEN 2

LINA HAGE



Erik Olsson



LINA HAGE

Renoverad tvåa nära kanalen - Inglasad uteplats

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Stilren 2:a om 59 kvm
Renoverad 2022, inflyttningsklar
Stor, inglasad uteplats
Helkaklat badrum i modern stil

VÄLKOMMEN TILL LODSTIGEN 2

Välkommen till denna stilrena och välplanerade 2:a om 59 kvm med närhet till kommunikationer, service och centrala Södertälje. Bostaden totalrenoverades 2022 och präglas av ljusa ytskikt och smakfulla materialval som ger en modern och inbjudande känsla.

Här erbjuds ett luftigt vardagsrum, rymligt sovrum, helkaklat badrum samt ett fräscht kök med matplats. Den stora, inglasade och insynsskyddade uteplatsen blir en naturlig förlängning av hemmet och en självklar plats för avkoppling året om.

Föreningen är stabil med god ekonomi och förvaltning via HSB. Hiss finns i huset och i närområdet finner du förskola, skolor, matbutiker och goda kommunikationer.

Ett hem att trivas i ? varmt välkommen på visning!



Manhal Anis

Ansvarig mäklare

072-961 20 01



HERMÈS - PARIS

BOSTADEN

ADRESS:	Lodstigen 2, 15155 SÖDERTÄLJE
STORLEK:	59 kvm (Säljarens information. (Enligt föreningen utgör bostaden 1rok men är ombyggd till 2rok))
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 350 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 994 kr/mån Värme, vatten och basutbud av TV-kanaler. Bredband tillkommer med en obligatorisk kostnad om 125 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 500 kr/år (el: 3 000 kr/år, försäkring: 1 500 kr/år) Detta är nuvarande ägares uppskattade driftskostnader och kan variera bl.a. beroende på hur många personer som ingår i hushållet samt vilka avtal man väljer.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	088
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,4529 %, andel av årsavgift 0,4529 %
BOSTADENS INDIREKTA	303 907 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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.
VÅNING:	-1 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Kobben
NUVARANDE ÄGARE:	Adnan Aygun
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















HALL:

Välkomnande hall med gott om plats för avhängning och förvaring. Ljusa ytskikt ger ett fräscht intryck och gör det enkelt att inreda efter egen smak. Här får du en praktisk och trivsamt entré som sätter tonen för resten av bostaden.

KÖK:

Stilrent kök med ljusa materialval och gott om arbetsytor. Här finns plats för matbord intill fönstret som ger fint ljusinsläpp. Köket är renoverat 2022 och utrustat med moderna vitvaror, vilket gör det både funktionellt och trivsamt.

VARDAGSRUM:

Ljust och rymligt vardagsrum i öppen planlösning mot köket ? en social yta som bjuder in till både umgänge och avkoppling. Från vardagsrummet nås den stora, inglasade uteplatsen som förlänger bostaden och blir en självklar plats att njuta av året runt.

BADRUM:

Helkaklat och modernt badrum med stilrena ytskikt. Här finns dusch, handfat och toalett samt egen tvättmaskin, vilket gör vardagen både smidig och bekväm.

SOVRUM:

Sovrum med plats för säng och förvaring. Ljusa väggar och fönster som släpper in dagsljus.

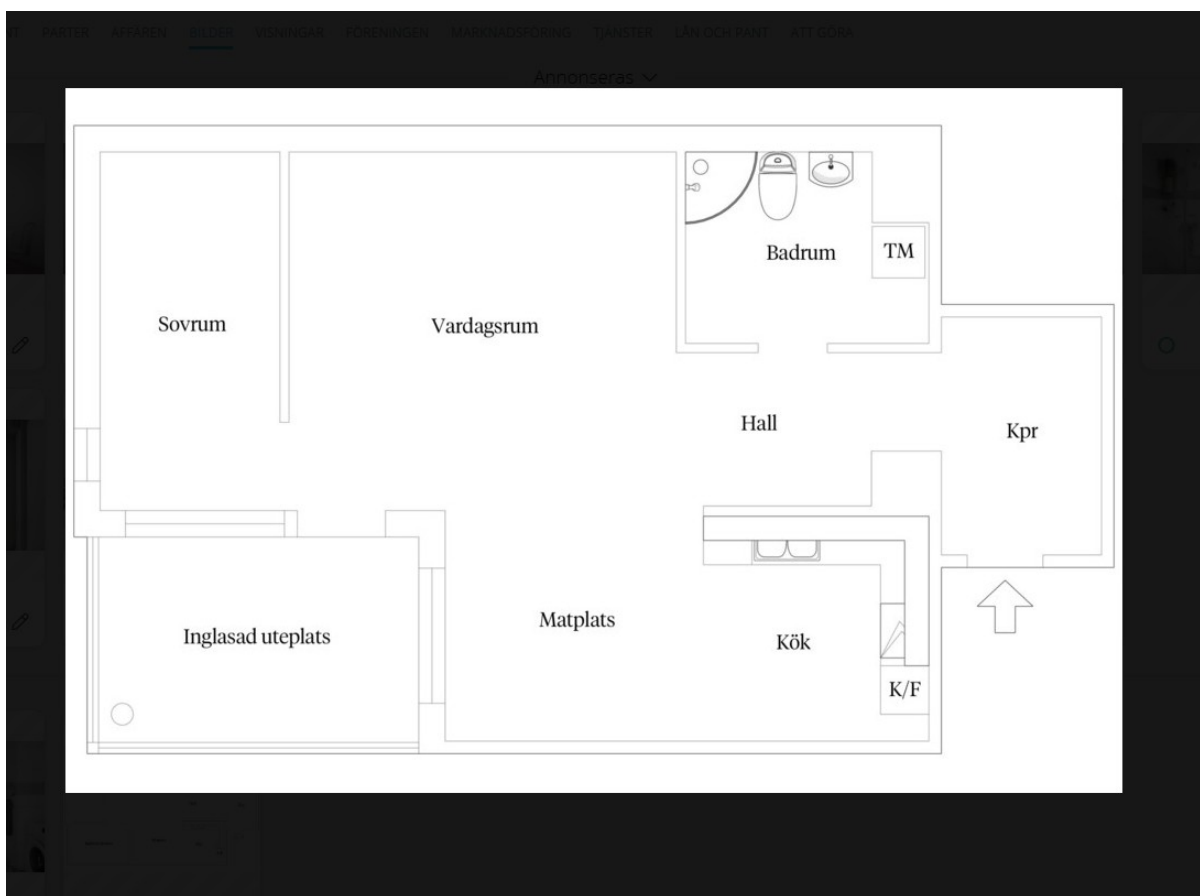
ÖVRIGT:

Stor, inglasad och insynsskyddad uteplats. Till lägenheten hör även ett förråd.



FÖRENING:	HSB Brf Kobben
BYGGÅR:	1989
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL LÄGENHETER:	173
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 208 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 483 kr
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:	Tidigare utförda renoveringar: 2007 - målning av fönsterkarmar, entréer och trapphus, gårdsupprustning på Tegelstigen/Vatt-Annas väg 2008 - successivt utbyte av maskiner i tvättstugor, invändig renovering av föreningslokalen Ekan, utökning av antal förråd, samt OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) 2016 - samtliga trapphus förseddes med nya och strömsnåla armaturer, vilket i längden är en lönsam investering 2017 - Vindskivor 2017 - OVK 2018 - Stamrensning av kök- och badstam 2018 - Montering av postboxar 2019 - Termostatbyte i samtliga lägenheter 2019 - Tvättning av balkonger mm 2019 - Alla portar har fått nya anslagstavlor 2019 - Installation av passersystem i samtliga portar 2020 - Fönsterrenovering Rensning av avloppsstammar sker löpande. Projekt planeras inom en snar framtid: Byta hissar, renovera tvättstugor, måla om i trapphusen. Styrelsens ambition är att genomföra dessa projekt utan att avgiftshöjning ska bli nödvändig.
PARKERING:	Föreningen tillhandahåller totalt 165 garage- och p-platser som de hyr ut till medlemmarna. Till dessa är det separata köer. Dessutom har föreningen totalt 6 st gästparkeringar. Parkeringsavgifter: - Bilplats utan eluttag: 150 kr/månad - Bilplats med eluttag: 200 kr/månad - Bilplats under tak med eluttag: 375 kr/månad - MC-plats under tak: 200 kr/månad
TV OCH BREDBAND:	I avgiften ingår värme, vatten, bredband, kabel-TV (basutbud) samt bostadsrättstillägg.

PLANRITNING



Erik Olsson

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

Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson



*Källa: UC Bostad

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 (äкта) 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 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. 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