LOSTIGEN 22

BERGSHAMRA



Erik Olsson



BERGSHAMRA

# FINT LÄGE I HUSET NÄRA T-BANA STAMBYTT BADRUM

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







# VÄLKOMMEN TILL LOSTIGEN 22

Välkomna till denna synnerliga yteffektiva bostad i mycket fint skick! Bostaden har ett härligt insynsskyddat läge. Stambytt helkaklat badrum. Plats för förvaring samt två tillhörande källarförråd. HSB BRF Bergshamra i Solna är en av Bergshamras största bostadsrättsföreningar där många stora renoveringar redan är genomförda, bland annat stambyte, indragning av 3-fasel, fönster- och takrenovering samt balkongrenovering. Här bor ni i en omtyckt förening med erfaren och engagerad förvaltning i de populära stjärnhusen ritade av arkitekterna Sven Backström och Leif Reinius. Föreningen äger marken sedan 2013.
Lägenheten är belägen i norra delen av omtyckta Bergshamra. Här får ni det bästa av två världar med närhet till både fina promenadstråk längs vattnet, lummiga grönområden och citys puls. Njut av Edsviken, Värtan med Bockholmen samt Brunnsviken och Bergianska. All typ av service och restaurangutbud endast 10 minuter bort med tunnelbanan, Stockholms Universitet och KTH nås genom promenad, cykeltur, buss eller en kort tur med tunnelbanan.

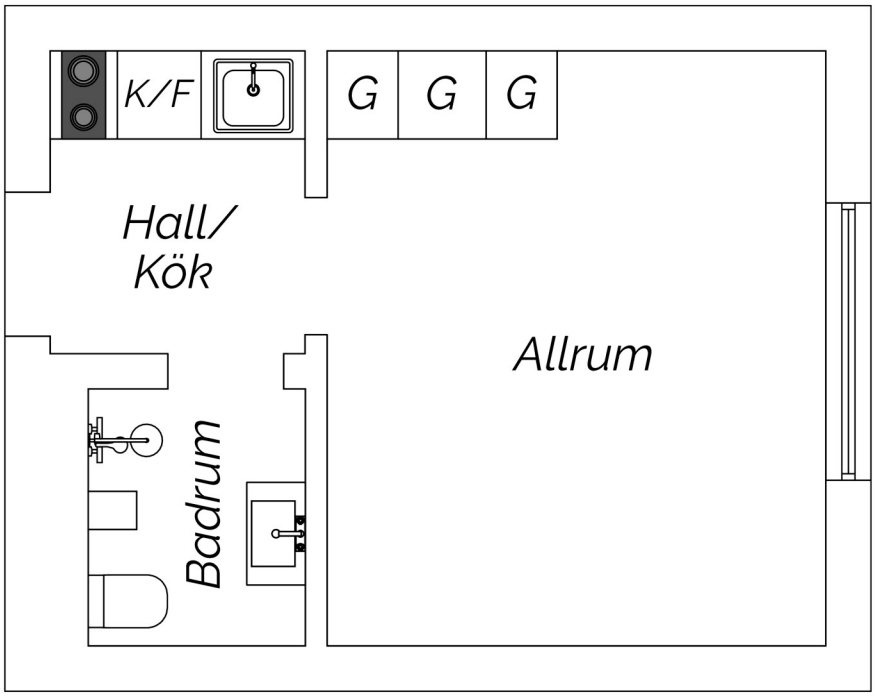



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Carl-Henrik Bergroth*

073-061 36 08
carl-henrik.bergroth@erikolsson.se


Erik Olsson




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

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Lostigen 22, 170 75 Solna |
| **STORLEK:** | 19,5 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 1 rum och kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **UTGÅNGSPRIS:** | 1 795 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 1 943 kr/mån<br>I avgiften ingår värme, vatten och digital-TV via Tele2.<br>Obligatoriskt tillägg tillkommer om 70 kr/månad för bredband (1 000/1 000 Mbit/s). |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 6 600 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år)<br>Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon/ säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende. |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 157 |
| **LÄGENHETSNR SKV:** | 1002 |
| **ANDELSTAL:** | andel av årsavgift 0,0907 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 149 255 kr<br>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 2026-05-26. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet. |
| **HISS:** | Nej |
| **FÖRENING:** | HSB:s Brf Bergshamra i Solna |
| **NUVARANDE ÄGARE:** | Carla Antonia Von Hofsten |
| **TILLTRÄDE:** | Enligt överenskommelse |








FIKA
WHERE IS THE COOLEST Food




VOGUE
Sapiens


Sapiens







# RUMSBESKRIVNING

**HALL**
Välkomnande hall med mörkt golv och ljusa väggar. Plats för avhängning samt annan önskad möblering.

**KÖK**
Mörkt golv och ljusa väggar. Ljust kakel ovan ljus arbetsbänk, ljusa lådfronter. Köket är utrustat med diskho, spishäll, ugn, fläkt samt kyl med frysfack.

**VARDAGSRUM**
Ljust golv och ljusa väggar. Plats för säng, soffa samt annan önskad möblering. Härligt ljusinsläpp genom stort fönster med grönska utanför.

**BADRUM**
Klinkergolv och ljust kaklade väggar. Badrummet är utrustat med dusch, handfat och WC.

**FÖRRÅD**
Till lägenheten hör ett källarförråd.

## FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | HSB:s Brf Bergshamra i Solna |
| **BYGGÅR:** | 1955 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Ja |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 398 |
| **ANTAL LOKALER:** | 15 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 2 072 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 888 kr |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2018-02-13 |
| **ENERGIKLASS:** | F |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 148 (kWh/kvm och år) |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | Brf Bergshamra i Solna köpte fastigheten 2013. I föreningen finns 398 lägenheter, samtliga upplåtes med bostadsrätt. Det finns även 15 hyresrättslokaler.<br>Det finns utemöbler och grillar tillgängliga för föreningens medlemmar. Möjlighet finns även att av föreningen hyra odlingslådor, hobbyrum samt föreningslokal på Björnstigen 2. Lokalen kan hyras för till exempel barnkalas.<br>Föreningen har även flera gemensamma tvättstugor, cykel- och barnvagnsrum samt sopstationer. På Ekorrstigen, bakom pizzerian, finns en återvinningsstation för förpackningsåtervinning. Där slängs pappersförpackningar, hård- och mjukplast, metall och glas. Det finns även en behållare för elavfall, batterier samt mindre ljuskällor längre in på parkeringen.<br>Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. För att bli medlem måste man betala en avgift. |
| **RENOVERINGAR:** | 2000 målades trappuppgången.<br>2001 renoverades takfönster.<br>2004 spolades samtliga avloppsstammar. Taket renoverades. Nytt tätskikt på altangolven i de inbyggda balkongerna som slutfördes 2005.<br>2005 utfördes en fasadrenovering.<br>2006 uppgraderades undercentralen för fjärrvärmesystemet. Fönster samt balkongdörrar målades. Arbetet avslutades 2009.<br>2011 byttes samtliga ventiler. Tvättstugorna renoverades och en ny tvättstuga byggdes.<br>2015-2017 renovering av tak, takfönster samt takterrasser.<br>2015-2019 stambyte. 3-fasel indraget i samband med stambytet.<br>2018-2019 fönsterrenovering utfördes.<br>2019 utredning gemensamt el-avtal. Inga beslut tagna.<br>Provtryckning och renovering av rökkanaler till öppna spisar.<br>Besiktning och åtgärder på garagebyggnaden. kontroll och underhåll av fjärrvärmesystem och undercentral. Besiktning och |

åtgärder av möteslokalen. Uteplatserna uppdaterades med nya grillar och utemöbler.
2020 relining av spill/avloppsstammar Mårdstigen 1-21 utfördes under våren. Besiktning av balkonger. Installation av laddstolpar och breddning av parkeringsplatser.
2021 besiktning av fasader utfört. Radonmätning. Mindre reparationsarbete kommer att genomföras under året.
2022 föreningen har installerat nedgrävda sopmoloker som kommer att ersätta sopstationerna.
2023 Tätning av garagetaket, mot fuktgenomträngning
2023-2024 Balkonger
2025 Stamspolning, första halvan av föreningen
2026 Stamspolning, andra halvan av föreningen
Planerade renoveringar:
2025-2027 Relining av dagvattenstick till tomtgräns
2025-2028 Värmesystem, injustering och optimering
2027 Upprustning trapphus- och entrébelysning
2029-2031 Eventuell fasadrenovering
2030 Upprustning inne i trapphus
Planer finns på att avyttra del av föreningens mark.

**PARKERING:**

Föreningen har ca 230 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar. Av dessa är ca 25 st i varmgaraget på Ekorrstigen, 135 st vanliga utomhusplatser,
55 st utomhusplatser utrustade med eluttag för motorvärmare, 10 st utomhusplatser utrustade med laddbox från InCharge. Det finns även fyra publika laddningsplatser på Ekorrstigen 2, bakom pizzerian mittemot fastighetsskötarexpeditionen. Utöver dessa finns ett fåtal MC-platser, utomhus och i garaget.
Bilgarage 1 058 kr/mån
Singelgarage 1 816 kr/mån
Utomhus 560 kr/mån
Motorvärmare 747 kr/mån
Laddplats 933 kr/mån
MC utomhus 309 kr/mån
MC garage 432 kr/mån
Gästparkering finns längst ner på Lostigen utmed Bergshamraleden, platserna W1-W8, se karta.
Kostnad 7 kr/h eller 70 kr/dygn. Avgiften betalas via sms eller via appen "Mobilpark".

**TV OCH BREDBAND:**

Föreningen är ansluten till digital-TV (Paket Small) via Tele2 och till bredband (1000/1000 Mbit/S) via Bahnhof.

KÄLLA UC BOSTAD



# Bevisat bäst betalt *18 år i rad*

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år 18 år i rad. Och det som ligger bakom den fina traditionen är Erik Olsson-metoden – vårt arbetssätt som är noggrant genomarbetat för att få fler att vilja köpa din bostad. Undersökningsresultaten från UC Bostad är bevis på att metoden fungerar väldigt bra. 2025 fick de som sålde sin bostad med oss, 6,2% mer betalt än om de sålt med en genomsnittsmäklare.

*Vill du också sälja din bostad med bäst betalt?*
*Kontakta oss redan idag.*

*0771-551 000*

erikolsson.se/bast-betalt

# 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

Pipers väg 28 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se