

notar

Ditt livs bästa affär

Erik Dahlbergsgatan 29B



Erik Dahlbergsgatan 29B, 2 tr

Pris:	3 250 000 kr
Rum:	1.5 rum + kök
Boarea:	35.5 kvm. Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen. 1 rok enligt lägenhetsförteckningen. . Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Avgift:	1 826 kr i avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg för tv och bredband 100 kr/månad.
Byggår/Ombyggnadsår:	1933
Ansvarig mäklare:	Sara Wiksell, Reg. Fastighetsmäklare telefon , mobil 0708-67 70 23 sara.wiksell@notar.se













notar

Avvikelser kan förekomma.

Alternativ planlösning



notar

Detta är endast ett förslag på en alternativ planlösning. Det är upp till köparen själv att undersöka om det går att genomföra samt att ansöka om tillstånd från bostadsrättsföreningen.

Beskrivning

Välkommen till en mycket trevlig 1,5:a med sovalkov i populära brf Mässen. Lägenheten ligger med ett lugnt läge på husets gavel. Rymlig hall med plats för avhängning av ytterkläder och skor samt ytterligare förvaring i två inbyggda garderober. Väl tilltaget kök med elspis, kyl/frys, gott om förvaring och arbetsytor. Plats för matbord invid fönstret. Helkaklat badrum med klinkergolv. Badrummet är utrustat med dusch, tvättställ, spegelskåp, WC och tvättmaskin. Många originaldetaljer finns bevarade såsom fönsterbräden i marmor och serveringskåp. Det finns möjlighet att skapa sin egna prägel på hemmet och exempelvis göra om den till en 2:a (se alternativ planlösning).

Till lägenheten disponeras ett vindsförråd.

Brf Mässen är en mycket stor och bra förening som bildades 1931 och äger fastigheterna i kvarteret Mässen 7-13 i Oscars församling. Inom föreningen finns 642 lägenheter vilka samtliga är upplåtna med bostadsrätt. I föreningen finns även två lokaler upplåtna med bostadsrätt samt 30 kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt. Föreningen har ett gruppavtal med Comhem för TV och Bredband för endast 100 kr i månaden som debiteras tillsammans med månadsavgiften. Föreningens fastigheter har flera fina innergårdar med både pingisrum och boulebana. Brf Mässen är en av de största bostadsrättsföreningarna i Stockholm och är känd för sin stabilitet samt goda ekonomi. Fastigheterna är q-märkta (snäppet under K-märkning). Vänligen läs mer om denna fantastiska förening på <https://massen.se/>

Läget är optimalt med direkt närhet till Tessinparken, Gärdesfälten, Karlaplan och hela Östermalms utbud av restauranger och butiker. Området har bra kommunikationer, på Erik Dahlbergsgatan stannar buss 54 och går man bara genom Tessinparken är man redan på någon minut vid uppgången till Karlaplans T-bana. Det är även nära till T-bana Stadion och på Valhallavägen stannar buss nr 1, 4 & 73. Över Valhallavägen ligger sedan ingången till Fältöversten med matbutiker och flertalet affärer, restauranger, apotek och systembolag. Inom gångavstånd är Gärdesängarna och Lill-Jansskogen belägna med utmärkta motionsspår.

Välkommen på visning!

Förening

Bostadsrättsföreningen Brf Mässen .

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta).

I föreningen finns 642 st lägenheter och 30 st lokaler.

Byggnadsår: 1933.

Föreningsinformation

Allmänt om föreningen: Brf Mässen är en äkta bostadsrättsförening som bildades 1931 och äger fastigheterna i kvarteret Mässen 7-13. Föreningen äger tommarken på gårdarna mellan husen, marken mitt i Skeppargatan ägs av Stockholms stad och föreningen har ett brukaravtal om att nyttja marken. Inom föreningen finns 642 lägenheter vilka samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Ytan för bostäderna är 26 593 kvm. I föreningen finns även två lokaler upplåtna med bostadsrätt samt 30 kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt. Lokalerna uppgår till sammanlagt 1 590 kvm.

För ytterligare information besök gärna föreningens informativa hemsida www.massen.se.

Kommande renoveringar: Fastigheternas löpande underhåll regleras enligt upprättad underhållsplan. Planen omfattar åren 2018-2032 och är avsedd att hantera underhåll och avsättning till fonden för yttre underhåll.

Kommande renoveringar: (kontrollerat 2021-07-08)
Föreningen planerar att renovera 3 av föreningens 15 hissar under 2021, de är inte planerade fullt ut än men troligtvis på EDG 27, Skeppargatan 79 och 83.
2021 Skeppargatan 75-83, renovering handlar om avlopp under källargolv ut till kommunalt nät vilken är planerad att ske under sommar/höst och i samband med det renoveras också hela tvättstugeområdet i källaren Skeppargatan 79. Trapphusen kommer även att renoveras i dessa portar.

Genomförda renoveringar:

2021 Stamspolning

2021 OVK

2020 Återställt marmorgolvet i entrén Skeppargatan 79

2020 Renovering av tvättstugor i fastigheten Skeppargatan 96-102.

2020 Stamrenovering under källargolv på Erik Dahlbergsgatan 27 samt renovering av trapphus

2020 Stamrenovering under källargolv på Strindbergsgatan 37 samt renovering av trapphus.

2019 - Stamrenovering under källargolv i Erik Dahlbergsgatan 29 samt målning av källargång

2018 - Tvättstugerenovering, Skeppargatan 79

2018 - OVK

2017 - Renovering av trapphuset på Erik Dahlbergsgatan 29.

2017 - Spolning köksstammar från plan 3 och nedåt.

2015 - 2016 Besiktning av alla balkonger och omgjutning av 4 balkongplattor samt statuskontroll på stålbjälkar.

Vidare åtgärddar under utredning.

2015 - Renovering av tvättstuga på Skeppargatan 83

2014 - Uppgradering av el till 3-fas

2012 - 2016 Mässen 7 - 10 och 12 - 13 : Hel renovering av befintliga ytterbågar och ytterkarmar i trä med målning och byte av en ruta till 4 mm-energiglas.

2011 - 2012 Spolning köks- och badrumsstammar.

2007 - Ny sopsugsanläggning driftsattes

1991 - 93 Stambyte

1991 - 93 Byte av grundinstallation till el

1990 - 1991 Mässen 11: Alla ytterbågar byttes till aluminiumbågar med isolerglas och fönsterkarmarnas yttersida kläddes med täckplåtar av aluminium.

1988 - 89 Renovering av hissar

1988 - 90 Putsning av samtliga fasader

1987 - 89 Renovering av balkonger

Ägande i föreningen: Föreningen accepterar delat ägande. Juridisk person accepteras ej.

Föreningens ekonomi: Föreningen brukar höja avgiften med 1% per år.

På grund av god ekonomi blev det ingen höjning alls i för 2020.

Det finns inga beslut på kommande avgiftsändringar för 2021 (kontrollerat 2021-07-08).

Övrigt: Elförsörjningen till alla lägenheter uppgraderades under 2014 och har idag kapacitet och säkerhet motsvarande nyproducerade lägenheter. Säkringarna till lägenhetens eluttag är s.k. automatsäkringar och det finns jordfelsbrytare som skyddar alla uttag i lägenheten, även ojordade. Huvudsäkringarna (3 st. 20A porslinsäkringar) är synligt placerade i lägenhetens elcentral. OBS: Automatsäkringar och jordfelsbrytare finns bakom plåtlucka.

Gas och Spisar: Fram till el-uppgraderingen har gasspis varit standard i alla lägenheter men nu bestämmer bostadsrättsinnehavaren själv om man vill ha gasspis eller elspis (en kombination av gashäll och elugn är också vanligt förekommande). Behörig hantverkare måste anlitas vid alla förändringar av gasinstallationen. För gasen har varje medlem sedan 1/1 2015 ett eget avtal med Stockholm Gas.

Fastigheterna är q-märkta och utgör ett intakt Funkis-område, ritat för HSB av arkitekten Sven Wallander. Varken inglasning av balkonger eller vindsutbyggnad är möjlig.

Fläkt får under inga omständigheter kopplas till

imkanalen, dvs. fastighetens ventilationssystem. I kök får en kåpa monteras, alternativt en köksfläkt med kolfiltertillsats utan koppling till ventilationssystemet. Inte heller i badrummet får fläkt anslutas till fastighetens ventilationssystem.

Bostadstyp

Bostadsrättslägenhet
Lgh nr. 0540 i Brf Mässen .
Belägen i Stockholm kommun.
Skattesats 29.88.

Byggnad

Byggnadstyp: Flerfamiljhus
Uppvärmning: Fjärrvärme
Hiss: Ja
Ventilation: F

Boarea/Biarea

Boarea 35.5 kvm Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen. 1 rok enligt lägenhetsförteckningen. .

Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

Äger föreningen marken

Ja

Avgift

1 826 kr i avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg.
Obligatoriskt tillägg för tv och bredband 100 kr/månad.

Ekonomi

Andel i föreningen: 0.1315%
Pantsättningsavgift: 476 kr
Överlåtelseavgift: 1190 kr

Driftkostnad

Driftkostnaden är ca 300 kr/mån varav:
Försäkring: 100 kr/mån
Hushållsström: 200 kr/mån
Personer i hushållet: 2

Ungefärliga driftkostnader för liknande storlek på lägenhet i samma förening.

Om en personlig boendekostnadskalkyl önskas - vänligen kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

Pantsättning

Denna bostad är pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.

Anslutning TV & Bredband

Internet: Föreningen har gruppavtal med ComHem som omfattar TV och bredband till alla lägenheter t.o.m. 31 mars 2022. Abonnemang på TV och bredband kostar 100 kronor per månad och debiteras tillsammans med månadsavgiften. Bredbandet är ComHems Bredband 100 (100/10 MB/s). Högre hastighet och flera Tv-kanaler kan köpas som tillägg. Fast telefoni via ComHem finns som option.

Parkering

Boendeparkering på gatan 1 100 kr/mån.

Gemensamma utrymmen

Det finns vindsförråd, cykelförråd, tvättstuga, grovsoprum, pingisrum och en boulebana. Det går även att hyra extra förråd i källaren från 75 kr/månaden.

Gemensam gård / uteplats

Föreningen har en trevlig gemensam innergård.

Energideklaration

Energideklaration utförd: 2019-05-09
Energiklass: F
Energiprestanda Primärenergital: 155 kWh/kvm år

Övriga upplysningar

Ovanstående uppgifter är grundade på av säljaren och av berörd förening lämnad information. Köpare/spekulant uppmanas att kontrollera dessa uppgifter med föreningen rörande lediga p-platser, kommande renoveringar och eventuella avgiftsförändringar. Köpare/spekulant är medvetna om att bostaden köpes i befintligt skick och uppmanas att undersöka bostaden ordentligt. Nedtagning av väggar och/eller väsentliga förändringar, ingrepp i bärande konstruktioner och ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten av en lägenhet är alltid en fråga för föreningens styrelse att ta ställning till i varje enskilt fall. Detta gäller även om förändringen inte medför risker för byggnadens konstruktion. Genom parternas signaturer nedan vidimerar säljaren att uppgifterna är korrekta så långt säljaren känner till och att köparen har tagit del av innehållet.

Undersökningsplikt

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 fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) 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 reoveringar, 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 överläts i befintligt skick

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs 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.

Avtalsfrihet

Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.

Jämförelsepris

Som en service till våra kunder visar vi såltpriser och information om Notars förmedlade bostäder på Internet, www.notar.se samt andra bostadssajter, i utskick och som statistik i media. Det kommer också att gälla för den här bostaden. Besök gärna vår hemsida www.notar.se för att se exempel.

Pris*

I Notars bostadsannonser i dagspress och på Internet anger vi prisnivån pris, vilket uppdragsgivaren har accepterat som ett tänkbart försäljningspris. Om flera bud finns kan dock budgivning förekomma och priset bli högre. Det råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Notar tillämpar budgivning enligt de krav som anges i §20 i fastighetsmäklarlagen. Endast lagda bud som godkänns av säljaren anges på www.notar.se samt andra aktuella hemsidor.

Bra att veta

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av dem bägge. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Budgivning

Vänligen notera att bud som återges på www.notar.se inte nödvändigtvis är samtliga lagda bud utan kan även vara enbart de bud som säljaren har godkänt för redovisning. Den slutliga köparen erhåller dock alltid en fullständig redovisning av samtliga lagda bud enligt de krav som anges i §20 fastighetsmäklarlagen.

Säljarens rättigheter

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den. Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning. Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklarens skyldigheter

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud. Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts.

Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort, det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud. Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om detta.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp. Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.

En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen. En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.

Personuppgiftspolicy

Personuppgifter som lämnas till oss kommer att behandlas enligt Notars personuppgiftspolicy. En personuppgift är varje upplysning som direkt eller indirekt kan knytas till en fysisk levande person. Exempel på personuppgifter är namn, adress, person- eller annat identifikationsnummer, telefonnummer, e-postadress och IP-nummer. De personuppgifter vi samlar in är i första hand personuppgifter som du själv lämnar när du använder våra digitala tjänster, köper och säljer med oss, anmäler dig på en visning, är delaktig i en budgivning eller har fått hjälp med en värdering via oss.

Dina personuppgifter lagras inte längre än det är nödvändigt för att kunna uppfylla ändamålen med behandlingen såsom de beskrivs nedan. Dina personuppgifter gallras eller raderas när de inte längre är relevanta för de ändamål som de har samlats in. Det innebär att olika personuppgifter kommer att sparas olika länge. Vissa personuppgifter måste vi spara under längre tid för att uppfylla våra rättsliga förpliktelser.

Notars personuppgiftspolicy finns att läsa på www.notar.se/information/sekretess-villkor. Har du frågor kan du kontakta oss via info@notar.se alt. Tel 0200-275 275

Information om s k sidoverksamhet

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen ska mäklare som i anslutning till sin förmedlingsverksamhet, ägnar sig åt annan verksamhet, s k sidoverksamhet, redovisa detta skriftligen till säljare och köpare. Av informationen ska framgå vad verksamheten avser och, i de fall fråga är om förmedling av en tjänst som annan utför, vem som är uppdragsgivare eller samarbetspartner. Av informationen ska även framgå vilken ersättning som utgår, eller kan komma att utgå och om ersättning lämnas till mäklaren direkt eller indirekt.

Med hänvisning till ovanstående lämnas härmed följande information om sidoverksamhet.

Verksamhet: Annonssadministration
Uppdragsgivare: Hemnet Service HNS AB
Ersättning direkt/indirekt: Indirekt
Fast ersättning: Ja, 50% av annonskostnaden exkl. moms.

Verksamhet: Tilläggsprodukter
Uppdragsgivare: Hemnet Service HNS AB
Ersättning direkt/indirekt: Indirekt
Fast ersättning: Ja, 20% per såld produkt exkl. moms.

För mer information kring bland annat budgivning, roller och rättigheter: Gå in på Fastighetsmäklarinspektionen och deras hemsida www.fmi.se.



VEM HJÄLPER DIG MED DITT BOLÅN?

Notar kan nu erbjuda dig som kund hjälp med att upphandla ditt bolån direkt. Genom Notars partnerbolag Lånekoll erhåller du en personlig bolånespecialist som sköter hela bolåneprocessen.

Lånekoll samarbetar med flera banker för att kunna ge dig förmånliga villkor. Målsättningen är att underlätta för Notars kunder att hitta de bästa lånevillkoren på bolån och ge alla kunder snabb och personlig service.

Kontakta din mäklare på Notar om du vill ta del av bolåneerbjudandet. Kontaktuppgifter till din mäklare finner du längst bak i prospektet. Vi ser fram emot att hjälpa dig med ditt bolån!

notar

LÅNEKOLL

Lånekoll erbjuder bolån via samarbetspartners.

Med exempelränta på 1,28 % nominell ränta (1,29 % effektiv ränta) och ett bostadspris på 4 Mkr, kontantinsats på 50 %, lånebelopp 2 Mkr, månadsvis betalning via autogiro (totalt 600 avbetalningar), återbetalningstid 50 år och ingen uppläggningsavgift ger detta en månadskostnad om 5 467 kr (inkl. amortering om 3 334) och en total kreditkostnad om 2 641 130 kr utan hänsyn till ev. skatteavdrag. Innan bolånekredit beviljas görs en kreditprövning av banken. Banken gör en bedömning av din återbetalningsförmåga utifrån din ekonomiska situation och bankens fastställda kriterier.



Sara Wiksell

Reg. Fastighetsmäklare

0708-67 70 23

sara.wiksell@notar.se

