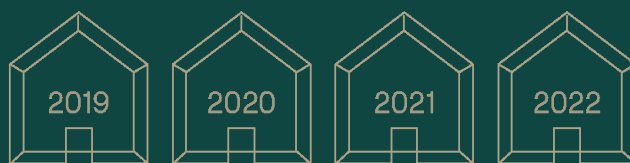


notar

Ditt livs bästa affär



Vinnare av Årets Mäklarkedja

Guldhemmet, ett initiativ från Hemnet

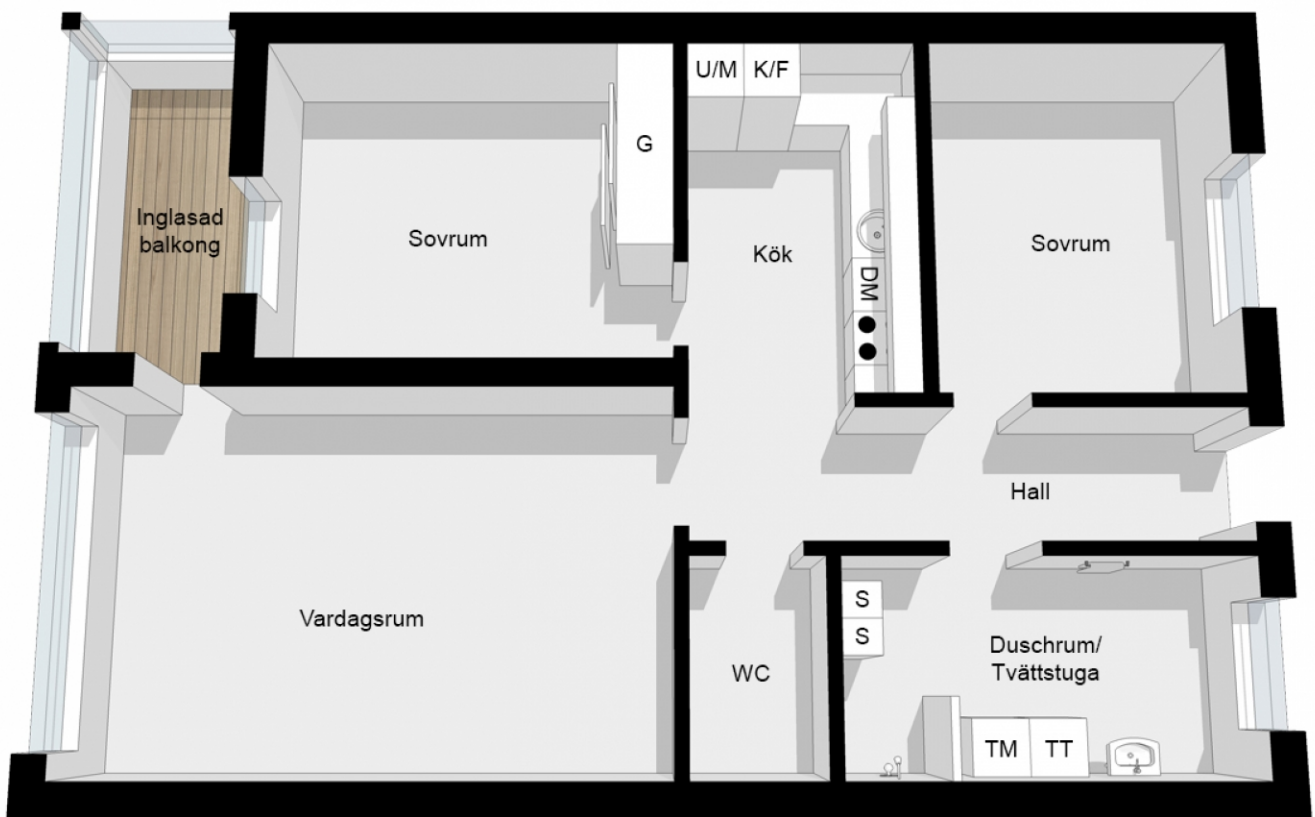
Ullaredsgränd 8, 1tr



Ullaredsgränd 8, 1tr

Pris:	2 250 000 kr
Rum:	3 rum + kök
Boarea:	71 kvm. Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Avgift:	7 019 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten.
Byggår/Ombyggnadsår:	1968
Ansvarig mäklare:	Ehsan Sedagati, Reg. Fastighetsmäklare telefon 08-400 213 41, mobil 0709-99 79 07 ehsan.sedagati@notar.se





notar

Avvikelser kan förekomma.

Planlösning

Hall

med stengolv med golvvärme och vita väggar. Infällda spotlights i taket och säkerhetsdörr.

Sovrum 1

med ekparkettgolv och vita väggar samt fönster i nordost.

Duschrum

med grått klinkergolv med vita fogar samt grått kakel på väggarna och vädringsfönster i nordost. Handfat på en skiva ovan kommod i grått. Två separata skåp med glashylla ovan invid duschkörnan med takdusch som är avskärmd med en glasvägg. Tvättmaskin och torktumlare från Samsung med en bänkskiva ovan. Samtliga blandare från Mora, handdukstork och spegelskåp med förvaring ovan handfatet. Infällda spotlights i taket.

Gäst-WC

med grått klinkergolv med vita fogar samt grått kakel på väggarna. Handfat på en skiva ovan kommod i grått och WC-stol. Infällda spotlights i taket.

Kök

med stengolv med golvvärme och vita väggar. Vitvarupark bestående av häll, ugn, fläkt, integrerad kyl och frys, rostfri mikrovågsugn och integrerad diskmaskin. Vitt tvärliggande kakel och bänkskiva i laminat. Inbyggda spotlights i taket.

Sovrum 2

med ekparkettgolv och vita väggar samt fönster i sydväst. Hel garderobsvägg med skjutdörrar samt inredning.

Vardagsrum

med ekparkettgolv och vita väggar samt fyra fönster i sydväst och utgång till balkong i samma väderstreck. Infällda spotlights i taket som en ram.

Balkong

om ca 8 kvm i sydväst. Utsikt mot grönska.

Övrigt:

Säkerhetsdörr

Förråd om ca 3 kvm i källaren

Takhöjd ca 2,5M

Fönsterbrädor i trä

Renoveringar utförda av den förra säljaren:

2019

- Flyttat köket och renoverat det.
- Flyttat väggen mot lilla sovrummet.
- Bytt alla golv samt målat alla väggar

Byggt igen öppningen mellan duschrum och gäst-WC samt satt in nya kommoder, blandare och förvaring och Tvättmaskin och torktumlare.

- Installerat spotlights i taket i vardagsrum, kök, hall och duschrum samt gäst-WC









Förening

Bostadsrättsföreningen Svärdsidan Östberga.
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta).
I föreningen finns 96 st lägenheter, 11 st hyresrätter och 1 st lokaler.
Byggnadsår: 1968.

Föreningsinformation

Allmänt om föreningen: Brf Svärdsidan Östberga är en äkta förening som består av fyra stycken bostadshus innehållande 96 lägenheter, varav 11 lägenheter är hyresrätter. Fastigheten byggdes 1968 och förvärvades 2008. Föreningens adresser är Ullaredsgränd 4 - 32 och Harplingegränd 12 - 38.

Marken upplåts med tomträtt. Nuvarande avgäld är på 486.800 kr/år är fram till 2027-09-30 (kontrollerat med styrelsen 2023-08-17).

Utförda renoveringar:

2023

-stamspolning

2017

-renovering av fasaden

2014

-renovering av röravloppen

2008-2009

-renovering av hiss

-renovering av trapphus

-stambyte

2008

-renovering av tvättstuga

-ventilationsanläggning

Ägande i föreningen:

Föreningen accepterar delat ägande. Juridisk person accepteras ej.

Föreningens ekonomi:

Föreningen har ej beslutat om några avgiftsförändringar (kontrollerat med föreningen 2023-08-18).

Övrigt:

Trappstädning sköts av städfirma.

Föreningen använder sig av kolfilterfläkt.

Föreningen har gemensamma vägar mellan husen tillsammans med grannföreningarna som de delar kostnaden för snöröjning med under vinterhalvåret.

Föreningen har inga fasta grillplatser, men medlemmar är välkomna att grilla under eget ansvar på ett brandsäkert sätt.

Bostadstyp

Bostadsrättslägenhet
Lgh nr. 440 i Svärdsidan Östberga.
Belägen i Stockholm kommun.
Skattesats 29.88.

Byggnad

Uppvärmning: Markvärmepump

Hiss: Ja

Ventilation: FTX-system

Boarea/Biarea

Boarea 71 kvm. Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen.

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

Äger föreningen marken

Nej.

Avgift

7 019 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten.

Ekonomi

Andel i föreningen: 1.0637%

Pantsättningsavgift: 525 kr

Överlåtelseavgift: 1 313 kr som betalas av köparen.

Information angående nettoskuldsättningen:

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen

Kommentar till nettoskuldsättningen:

Andel av årsavgift har ej gått att få fram därav ingen uträkning av bostadens indirekta nettoskuldsättning.

Driftkostnad

Driftkostnaden är ca 500 kr/mån varav:

Försäkring: 200 kr/mån

Hushållsström: 300 kr/mån

Personer i hushållet: 1

Driftkostnaderna är uppskattade av säljaren i kronor per månad, nuvarande ägare har varit en person i hushållet. Observera att driftkostnader är individuella och kan bero på bl.a. egna avtal, antal personer i hushållet och individuell förbrukning.

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

2008 drogs fiber in i alla hus, vilket innebär att det i alla lägenheter finns möjlighet till billigt och snabbt bredband, tv och IP-telefoni. Även ComHem finns i husen. OpenNet är den som tillhandahåller nätet och via dem kan man se vilka bolag som är möjliga att teckna i vårt nät.

Parkering

Parkeringsplatserna uthyrs enbart till boende i föreningen (Ullaredsgränd 4 - 32 och Harplingegränd 12 - 38). I dagsläget har föreningen 44 parkeringsplatser. Max En parkeringsplats per hushåll är möjlig att hyra och i dagsläget är det 23 personer i kö (kontrollerat med styrelsen 2023-08-17).

Föreningen har en moped/MC-parkering under tak mellan de två gårdarna. Det kostar inget att stå där.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns två gårdar med våra kärll till hushållssopor. I varje källare finns det tillgång till förråd för dem boende. I varje hus finns det en tvättstuga. I tvättstugan finns två tvättmaskiner, två torktumlare samt två torkskåp.

Nuvarande ägare

Oranous Forozesh.

Uteplats

Lägenheten har en balkong om ca 8kvm i sydväst.

Områdesbeskrivning

Östberga är ett område med ett utmärkt läge med närhet till Årstafältet, Gullmarsplan och Södermalm. Här finns mycket grönområden för härliga promenader eller löpturer runt Årstafältet. Stockholm stad diskuterar att under de närmsta 10 åren bygga ca 2500 nya bostäder i området och även bygga förskolor. Samtidigt så kommer kommunikationerna att förbättras dels med ny tunnelbanestation så att du enklare ska kunna ta dig kommunalt från Östberga till övriga stadsdelar.

I Östberga bor idag ca 5500 personer och området delas upp i två delar; Gamla Östberga och Östbergahöjden. Gamla Östberga byggdes under sent 50-tal och kännetecknas av klassisk 50-tals arkitektur. Området byggdes av HSB och är idag en av landets största

bostadsrättsföreningar med ca 850 bostadsrätter. Östbergahöjden ligger alldeles i närheten och uppfördes under tidigt 70-tal och kännetecknas av bostäder väl genomtänkta planlösningar. Idag är den största majoriteten av bostäderna på Östbergahöjden ombildade till bostadsrätter. Bostäderna är eftertraktade tack vare dem öppna planlösningar, hiss i alla hus, generösa ytor etc. Östberga är idag ett populärt område och många som bor här flyttar inom området vilket verkligen bevisar att det är ett bra område att bo i.

Goda kommunikationer med gångavstånd till tvärbana och pendeltåg vid Årstaberget. Med 10 minuters bussresa tar du dig till Liljeholmen, där finns Liljeholmens galleria med butiker och restauranger. Till Gullmarsplan tar du dig på 10 minuter med buss där du har förbindelser med tunnelbanans gröna linje. Med kommunaltrafiken tar man sig in till City på ca 20 minuter. Busshållplatsen ligger ett stenkast från bostaden.

Energideklaration

Energideklaration utförd: 2023-03-24

Energiklass: F

Energiprestanda Primärenergital: 148 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 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 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.

Budgivningningen är inte reglerad i lag

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

Budgivningning

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 kap.3 §18 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 budgivningningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningningen 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 budgivningningen 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 budgivningningen

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 budgivningningen och försäljningen fortskrider.

Personuppgiftspolicy

Personuppgifter som lämnas till oss kommer att behandlas enligt Notars personuppgiftspolicy. En personuppgift är varje upplysning om 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 säljaren 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: Annonadministration
Uppdragsgivare: Hemnet Service HNS AB
Ersättning direkt/indirekt: Indirekt
Fast ersättning: Ja, 30% av annonskostnaden exkl. moms.

Verksamhet: Tilläggsprodukter
Uppdragsgivare: Hemnet Service HNS AB
Ersättning direkt/indirekt: Indirekt
Fast ersättning: Ja, 20-40% per såld produkt exkl. moms. Förnya annons (30-50 procent under 2021).

Uppdragsgivare: Söderberg & Partners Bolån
Verksamhet: Bostadslån
Fast administrationsersättning: 280 kr/utbetalt lån
Direkt/Indirekt: Indirekt

Uppdragsgivare: Rebel Elhandel
Verksamhet: El
Fast administrationsersättning: 70 kr/tecknat avtal
Direkt/Indirekt: Indirekt

Uppdragsgivare: Flyttmart
Verksamhet: Flyttjänster
Fast administrationsersättning: 25% av det totala värdet
Direkt/Indirekt: Indirekt

Räntefritt
handpenningslån!



Söderberg
& Partners

Bolån

I Notars unika samarbete med Söderberg & Partners Bolån tar du del av flera förmåner.

- **Räntefritt handpenningslån!**
- ett unikt erbjudande endast för Notars kunder.
- **Snabba besked!**
Ambition att kunna lämna svar på låneansökan redan samma dag.
- Budklara spekulanter inför visning.
- Enkel & trygg process.
- Flexibilitet & anpassade lån för varje unik spekulant.
- Personlig service från lånelöfte till köp av bostad & därefter genom hela bostadsägandet.

För mer information kontakta din fastighetsmäklare.



Jag lever för mitt jobb och gör allt för mina kunder. Mitt engagemang, min noggrannhet samt mitt sinne för detaljer är mina styrkor enligt mig själv. Att få närvara och även att vara behjälplig när människor byter bostad och därmed gör sitt livs största affär är en ära och ett privilegium som jag har som vardag. Det finns inget annat jag hellre skulle jobba med utan jag lever min dröm.

Efter drygt tio år som mäklare så har jag sålt alla typer av bostäder över hela Stockholm i alla segment. Du som kund kan lita på att om jag åtar mig ditt uppdrag så kommer jag genomföra det korrekt och även överträffa dina förväntningar. Ingen affär är för stor eller för liten, vare sig du är byggherre med ett helt bostadshus eller om du är en privatperson med en liten etta.

Ehsan Sedagati

Kontorschef, Reg. Fastighetsmäklare

08-400 213 41 · 0709-99 79 07

ehsan.sedagati@notar.se

