

# notar

Ditt livs bästa affär



Vinnare av Årets Mäklarkedja

*Guldhemmet, ett initiativ från Hemnet*



## Blekholmsterrassen 5

pris: 3 995 000 kr  
Rum: 2 rum + kök  
Boarea: 45.5 kvm. (1 rok enligt lgh förteckning) Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.  
Avgift: 2 599 kr  
Byggår/Ombyggnadsår: 1994  
Ansvarig mäklare: Mathias Dominus, Reg. Fastighetsmäklare  
telefon , mobil 0708-99 79 36  
mathias.dominus@notar.se













notar

Avvikelser kan förekomma.



## Beskrivning

Välkommen att flytta in till denna väldisponerade tvårummare med öppen planlösning, sjöutsikt och ev. möjlighet att bygga altandörr från sovrummet mot den välskötta och trevliga innergården. Flera i föreningen har även ställt ut privata möbler på de fina innergårdarna utanför sina altandörrar (har tidigare funnits bygglov - men finns inget idag) Här får du ett trivsamt boende med en låg avgift. Denna lägenhet har lägre andelstal och därmed lägre avgift än övriga i föreningen. Trivsamt läge i city med en utav Stockholms absolut mest attraktiva och centrala adresser. Du har allt du behöver runt knuten, endast någon minut från Centralstationen.

Lägenheten har ett härligt ljusinsläpp med utsikt mot den lugna innergården och Klara Sjö med sitt mysiga båtliv under sommarmånaderna. Lugnet och friden i denna lägenhet är svårt att matcha. Lägenheten är i genomgående gott skick med fina och lättmöblerade ytor. Fräscht kök med slitstark och lätt städad diskbank i kvartskomposit. Här bor du med centralt läge med närhet till bra kommunikationer och all tänkbar service. Öppen planlösning med stora härliga fönsterpartier. Köket från 2016 är fullt utrustat med genomtänkt förvaring, vita luckor och bra arbetsytor. Maskinell utrustning finns i form av spis med ugn, kyl/frys och diskmaskin. Matplats i anslutning till köket för ca 4 personer. Parkettgolv i både vardagsrum och sovrum. Lägenheten har ett stort sovrum med plats för dubbelsäng med sängbord och goda förvaringsmöjligheter eller ett hemmakontor, om man vill. Badrummet är halvkaklat med vitt kakel på väggarna.

Föreningen Brf Klarastrand är en stabil förening som äger och förvaltar fem hus med 150 lägenheter och en föreningslokal/gästlägenhet. Adresserna är Blekholmsterrassen 3-11. Föreningen har 39 garageplatser i Klarastrandsgaraget som hyrs ut till medlemmarna i föreningen. Välkött fastighet med god ekonomi och låg belåningsgrad med byggår 1994. Här bor du i en lugn och trevlig oas mitt i city. Husen ligger centralt men lugnt placerade vid Klara sjö, mellan Kungsbron och Klarabergsviadukten. Utanför porten har du Klara sjö med sitt mysiga båtliv under sommarhalvåret. Under vintern används kanalen utav de som gärna förflyttar sig på långfärdsskridskor.

Nedanför huset finns även ett mindre grönområde med två bryggor och sittplatser som skapar lite extra trivsamhet och lugn till området. Stockholmsstad håller på att renovera området just nu. Det kommer att finnas både utegym och boulebana i parken när den är klar. Möjlighet till båtplats finns nedanför fastigheten.

Närmaste tunnelbanestationer är T-Centralen och Rådhuset. Närhet till många busslinjer bland annat har Buss 65 hållplats på Blekholmsterrassen. Ett stenkast bort finner vi Stockholm Centralstation där alla typer av transportmöjligheter erbjuds tillsammans med Arlanda Express och flygbussarna. Närhet till shopping, flertalet restauranger och promenadstråk utmed vattnet.

Sammantaget är detta ett mycket trivsamt och välplanerat boende på en av Stockholms absolut mest attraktiva och centrala adresser. Kom och upplev Blekholmsterrassen, ett mycket vackert och centralt bostadsområde som samtidigt bjuder på lugnet och naturen invid Klara sjö. Området ligger mellan Kungsbron och Klarabergsviadukten och med endast några minuters promenad nås city och Stockholms Central. Varmt välkommen att kontakta ansvarig mäklare för mer info om bostaden och kommande visningar.

## Förening

Bostadsrättsföreningen Brf Klarastrand.  
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta).  
I föreningen finns 150 st lägenheter och 1 st lokaler.  
Byggnadsår: 1994.

## Föreningsinformation

Allmänt om föreningen: Föreningen innehar fastigheten Bleket 1 med tomträtt och avgälden löper till 2023-09-30. Föreningen äger och förvaltar fem punkthus med adress Blekholmsterrassen 3, 5, 7, 9 och 11 som uppfördes 1993 och 1994. I föreningen finns 150 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt.

Renoveringar - utförda och planerade: Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över en 30-årsperiod.

Planerat underhåll:

Målning av entrékorridorer mot parken. Byte av styrsystem till luftvärmeväxlare (FTX). (kontrollerat 2022-08-02)

Utfört underhåll:

2021: Ombyggnad av soprum till miljörum. Målning av takplåt på alla hus. Ny uteplats i trädgård hus 9-11.  
2020: Byte av undercentral för fjärrvärme  
2019: Obligatorisk ventilationskontroll av lägenheter och allmänna utrymmen. Målning av fasader under pelargången mot Blekholmsparken. Målning av golv i grovsoprum.  
2018: Termostater för element bytta i samtliga lägenheter. Stamspolning av avloppsledningar i alla lägenheter. 2017: Målning av dörrar och fönsterpartier vid entréer mot gatan och parken.  
2017: Målning av dörrar och fönsterpartier vid entréer mot gatan och parken.  
2016: Byte av porttelefoner och målning av innertak och väggar i entrékorridorer mot gatan. Obligatorisk ventilationskontroll av lägenheter och allmänna utrymmen.  
2015: Modernisering och byte av samtliga hissar. Ombyggnation och målning av tvättstugan i Blekholmsterrassen 5.  
2014: Ombyggnation och målning av tvättstugorna i Blekholmsterrassen 3 och 11.  
2013: Byte av styr- och reglerteknik för värmekablar på tak och i stuprör.  
2012: Målning av fasader på föreningens byggnader.  
2012: Byte till LED-belysning i allmänna utrymmen (utom förråd).  
2011: Byte av låssystem till system med elektroniskt programmerbara lås.  
2010: Byte av takfläktar för centralt frånluftvärmesystem i

syfte att sänka energiförbrukning

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

Föreningens ekonomi: Föreningen har inga planerade avgiftsändringar de närmaste åren (kontrollerat 2022-08-02).

Föreningen funderar på att friköpa tomten, planen är då att det ska finansieras med tvingande kapitaltillskott.

Övrigt: Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector försäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Föreningen godkänner delat ägande utan särskilda krav på hur ägandet är fördelat

## Bostadstyp

Bostadsrättslägenhet  
Lgh nr. 231022001-0420/0702 i Brf Klarastrand.  
Belägen i Stockholm kommun.  
Skattesats 29.88.

## Byggnad

Byggnadstyp: Flerfamiljhus  
Uppvärmning: Fjärrvärme

## Boarea/Biarea

Boarea 45.5 kvm (1 rok enligt lgh förteckning)  
Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen.

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

## Äger föreningen marken

Nej

## Avgift

2 599 kr

## Ekonomi

Andel i föreningen: 0.00323% och andel av årsavgiften är 0.32336%

Andelstal kapital: 0,1514%

Pantsättningsavgift: 483 kr

Överlåtelseavgift: 1 208 kr som betalas av säljaren.

## Driftkostnad

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: I månadsavgiften ingår kabel-tv från Tele2 med 21 populära kanaler och 8 valfria kanaler samt IP-telefoni och bredband via Bredband2 med upp till 1000 Mbit/s i ned- och uppladdning.

## Parkering

Föreningen har 38 parkeringsplatser för bilar och 1 parkeringsplats för motorcykel i Klarastrandsgaraget med adress Blekholmsgatan. Hyran är 1 600 kr per bilplats och månad. I dagsläget står 7 medlemmar i kö (kontrollerat 2020-04-03).

## Gemensamma utrymmen

På Blekholmsterrassen 7, plan 1 finns en lokal på 61 kvm som hyrs ut till boende för 500 kr per dygn. I lokalen finns två sängar och en bäddsoffa, ett enklare kök samt toalett och dusch. Utanför lokalen finns en möblerad uteplats som nås via altandörr.

I varje hus finns en tvättstuga med två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp och mangel. Grovtvättmaskin finns i tvättstugan på Blekholmsterrassen 7.

I varje hus finns två miljörum för återvinning av matavfall, glas, kartonger, metall, plast m.fl.  
Cykelrum finns på Blekholmsterrassen 7 och 11.  
Föreningen erbjuder även möjlighet att förvara kajak för 500 kr/plats och år i cykelrummet i 11:an

## Nuvarande ägare

Johan Carstensen

## Visningstider

Söndag 4/9 15:30-16:00

Måndag 5/9 12:00-12:30

## Gemensam gård / uteplats

Mellan husen finns fyra gemensamma innergårdar med träd, planteringar och utemöbler. Gårdarna har utsikt mot kanalen Klara sjö. Mellan föreningens tomtmark och Klara sjö ligger Blekholmsparken som sköts av Stockholms stad.

## Energideklaration

Energideklaration utförd: 2015-02-09

Energiklass: D

Energiprestanda Primärenergital: 104 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 överlåts 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 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 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](http://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](http://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](http://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](http://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 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](http://www.notar.se/information/sekretess-villkor). Har du frågor kan du kontakta oss via [info@notar.se](mailto: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

notar x  Söderberg  
& Partners | Bolån


Bolåneprocessen ska vara enkel!

- Snabba och pålitliga besked samma dag
- Samma kontaktperson genom hela affären
- Trygghet & långsiktighet

**Kontakta oss så hjälper vi dig!**

notar@soderbergpartners.se • 08-466 80 40





Efter att framgångsrikt jobbat som fastighetsmäklare i ca 11 års tid har jag den erfarenhet som krävs för att hjälpa er till en lyckad försäljning. Jag har samma drivkraft och energi idag som för 11 år sedan och jag älskar att göra affärer och få nöjda kunder! Jag äger idag flera av Notars mest framgångsrika kontor som ansvarar för Östermalm, Gärdet, Norra Djurgårdsstaden och Lidingö men det är själva mäkleriet jag brinner för till 100%.

Är sedan ca 6 års tid den mest anlitade mäklaren i Ekhagen och ansvarar årligen för ca 60% av alla försäljningar i området. Mina fokusområden är Östermalm samt Lidingö men jag har sålt och säljer gärna över hela Stockholm.

**Mathias Dominius**

Reg. Fastighetsmäklare

0708-99 79 36

[mathias.dominus@notar.se](mailto:mathias.dominus@notar.se)

