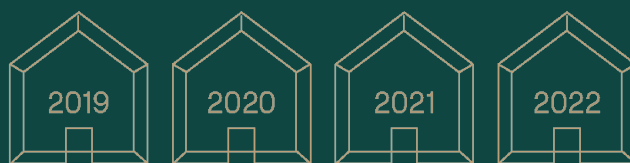


# notar

Ditt livs bästa affär

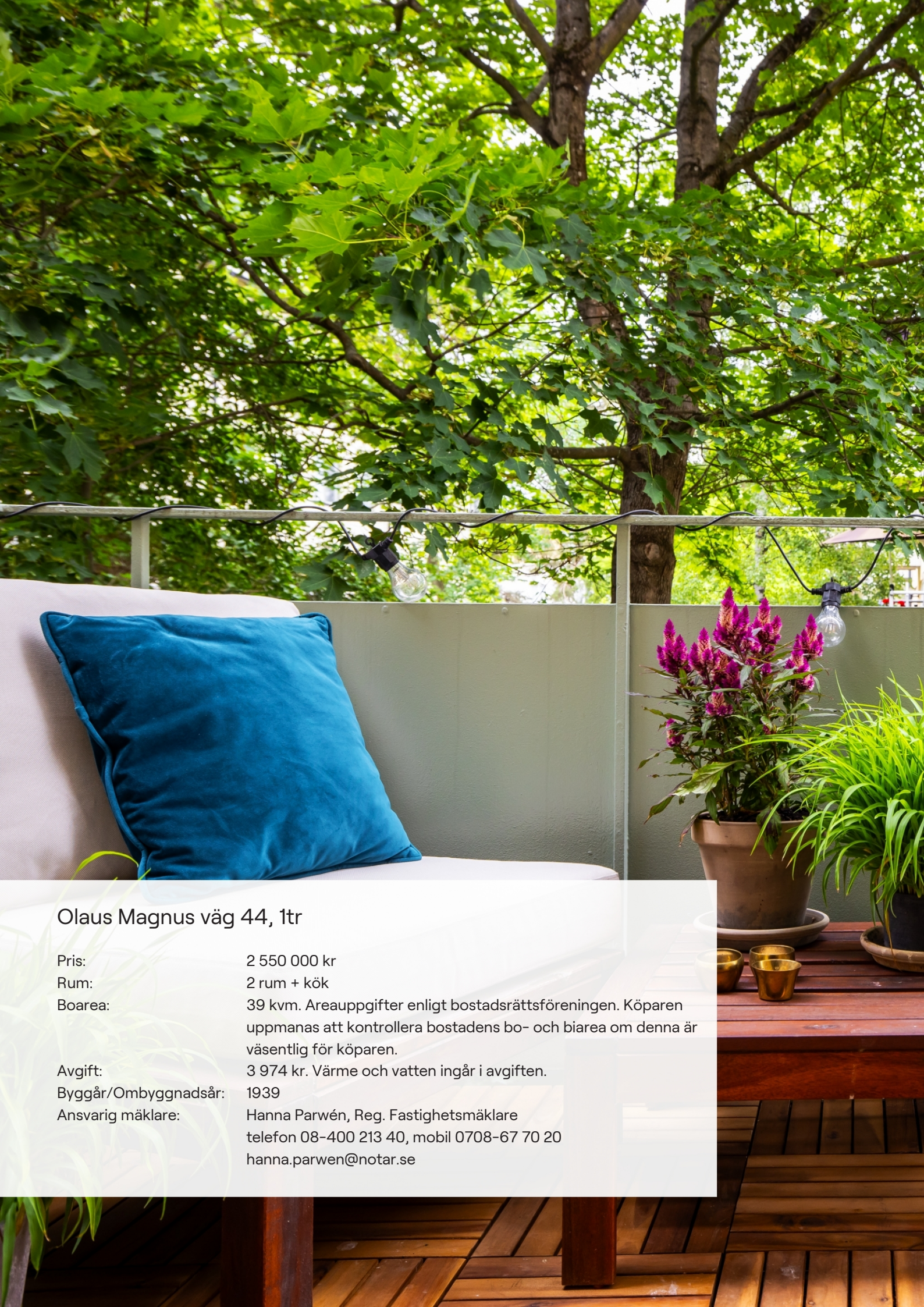
## Visningsexemplar



Vinnare av Årets Mäklarkedja

*Guldhemmet, ett initiativ från Hemnet*

Olaus Magnus väg 44, 1tr



## Olaus Magnus väg 44, 1tr

Pris:	2 550 000 kr
Rum:	2 rum + kök
Boarea:	39 kvm. Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Avgift:	3 974 kr. Värme och vatten ingår i avgiften.
Byggår/Ombyggnadsår:	1939
Ansvarig mäklare:	Hanna Parwén, Reg. Fastighetsmäklare telefon 08-400 213 40, mobil 0708-67 70 20 hanna.parwen@notar.se





notar

Avvikelser kan förekomma.

## Beskrivning

Stilrent renoverad tvåa med fönster i tre väderstreck. Lägenheten erbjuder en väldisponerad planlösning med ordentliga rum och genomgående fräscha materialval.

Vardagsrummet inrymmer enkelt en soffgrupp och matsalsmöbel och är en utmärkt plats att tillbringa en middag i goda vänners lag. Härifrån nås den möblerbara balkongen med lummig och utsikt. Med sitt härliga sydvästläge är det en naturlig plats att tillbringa eftermiddagarna på under årets varmare månader. Intill vardagsrummet ligger sovrummet som går att inreda med så väl en större säng och förvaringsmöblemang som garderob eller byrå. Lägg därtill ett nyrenoverat och fullutrustat kök med tidlösa färgval och ett helkaklat badrum och du har en lägenhet som det bara är att flytta in och trivas i.

## Planlösning

### Hall

med avhängningsmöjligheter genom hatthylla till höger sett från entrén samt platsbyggda garderober som rymmer det mesta.

### Kök

utrustat med gasspis, elugn, fläkt, dubbel diskho samt integrerad kyl och frys samt integrerad diskmaskin.

### Balkong

i sydväst om ca 3 kvm.

### Sovrum

med plats för större säng och annat möblemang. Öppning finns mot både vardagsrummet och köket vilket får lägenheten att kännas extra luftig. Ljus från fönster i norr.

### Vardagsrum

lättmöblerat med plats för både matgrupp och soffhörna. Ljus från stort fönster i söder och utgång genom pardörrar som leder till den generösa balkongen.

### Badrum

med vitt kakel och ljusgrå klinker. Här finns badkar, handfat med spegelskåp ovan, WC-stol samt ljus från fönster i norr.

### Övrigt

-Takhöjd om ca 2,7m

-Säkerhetsdörr

-Fönsterbrädor i sten

-Nuvarande ägare disponerar över ett källarförråd











## Förening

Bostadsrättsföreningen Brf Spindeln 2.  
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta).  
I föreningen finns 19 st lägenheter och 4 st lokaler.  
Byggnadsår: 1939.

## Föreningsinformation

Brf Spindeln 2 är en äkta förening som bildades 2016.  
Föreningen består av 19 bostadsrätter samt fyra bostadsrättslokaler. Föreningens adress är Olaus Magnus väg 44-48. Tomten är bebyggd med ett lamellhus i tre våningar samt källare och krypvind (kontrollerat med föreningen 2023-07-05).

Marken upplåts med tomträtt. Tomträtten Brf Spindeln 2 har en gällande avgäldsperiod som sträcker sig till 2028-09-30 142 500 kr/år (kontrollerat med Stockholm stad 2023-10-05).

Utförda renoveringar:

2022

- Nytt sopkärshus med källsortering

2021/2022

- Renovering av balkonger

- Fasadrenovering

- Målat om trapphusen

2020-2021

- Torktumlare bytts ut

- Renovering av fasad och balkongernas ytskikt har renoverats

- Renovering av trapphus

- Avloppsstammarna från taket i källarplan

- Installering av nya elementkranar

- Installering av nya tätingslister i dörrar och fönster

2017

-Installation av säkerhetsdörrar

2016-2017

-Fastighetens samtliga avloppsstammar renoverades från källartak och uppåt med en av SP (Sveriges Tekniska Forskningsinstitut) typgodkänd metod och med material som har en dokumenterad livslängd på 50 år.

2016

-Installation av fibernät - godkänd OVK

2011

-Energideklaration utförd

2007

-Byte av värmeväxlare

Planerade renoveringar inom dem närmaste 2-5 åren:

- Renovering av stående stammar för kallt + varmvatten

Föreningen har en underhållsplan som dem följer som sträcker sig till 2032 (kontrollerat med föreningen 2023-07-05).

Ägande i föreningen:

Föreningen accepterar delat ägande. Juridisk person accepteras ej.

Föreningens ekonomi:

Föreningen gjorde en avgiftshöjning på 10% 1/7 2023 (kontrollerat med styrelsen 2023-07-05).

## Bostadstyp

Bostadsrättslägenhet

Lgh nr. 41001 /1001 i Brf Spindeln 2.

Belägen i Stockholm kommun.

Skattesats 29.88.

## Byggnad

Uppvärmning: Fjärrvärme

Hiss: Finns ej

Fönster: Kopplade 2-glasfönster med målade bågar och karmar

Ventilation: Självdrag

## Boarea/Biarea

Boarea 39 kvm. Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen.

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

## Äger föreningen marken

Nej.

## Avgift

3 974 kr. Värme och vatten ingår i avgiften.

## Ekonomi

Andel i föreningen: 4.3285% och andel av årsavgiften är 0.0415%

Pantsättningsavgift: 525 kr

Överlåtelseavgift: 1 313 kr som betalas av köparen.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning: 439 910 kr

Information angående nettoskuldsättningen:

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

## Driftkostnad

Driftkostnaden är ca 880 kr/mån varav:

Försäkring: 170 kr/mån

Hushållsström: 450 kr/mån

Övrigt: 260 kr/mån

Personer i hushållet: 1

Posten övrigt avser gas.

Driftskostnaderna är uppskattade av säljaren i kronor per månad, nuvarande ägare har varit en i hushållet. Observera att driftskostnader 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

Föreningen är ansluten till öppet fibernät via Stokab. Bostadsrättsinnehavaren väljer och bekostar själv operatör för TV, internet och telefoni.

Internet: Föreningen är ansluten till öppet fibernät via Stokab. Bostadsrättsinnehavaren väljer och bekostar själv operatör för TV, internet och telefoni.

## Parkering

Föreningen tillhandahåller inga parkeringsplatser. Det finns boendeparkering i området, f.n. kostar boendeparkering 500 kr/mån eller 35 kr/dygn. Kontakta Stockholms stad för mer information och för eventuella ändringar.

## Gemensamma utrymmen

På källarplan finns 18 lägenhetsförråd samt tvättstugan som består av en tvättmaskin, torktumlare och torkskåp. Föreningen ingår ej i några gemensamhetsanläggningar.

## Nuvarande ägare

Ida Simonsson.

## Uteplats

Balkong.

## Områdesbeskrivning

På populära Olaus Magnus väg bor ni nära både natur och storstadens puls, med tunnelbanan endast ett par minuter bort. För den friluftsjälskaren ligger Nackareservatet runt hörnet med sina unika ströv- och friluftsområden. Södermalm med sitt breda utbud av kaféer, restauranger och barer ligger bara en behaglig promenad bort.

## Energideklaration

Energideklaration utförd: 2022-02-14

Energiklass: F

Specifik energianvändning: 228 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](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 prisenivån 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 provningsrätt 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

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.*



Hanna Parwén

Reg. Fastighetsmäklare

08-400 213 40 · 0708-67 70 20

[hanna.parwen@notar.se](mailto:hanna.parwen@notar.se)

