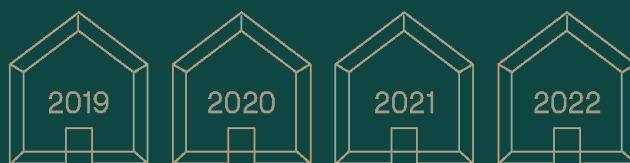


notar

Ditt livs bästa affär



Vinnare av Årets Mäklarkedja

Guldhemmet, ett initiativ från Hemnet

Avestagatan 12



Avestagatan 12

Pris:	3 300 000 kr
Rum:	4 rum + kök
Boarea:	97.5 kvm. Areauppgifter enligt ekonomisk förvaltare. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Avgift:	7 413 kr I månadsavgiften ingår värme, vatten, bredband, TV, telefoni och bostadsrättstillägg till hemförsäkringen.
Byggår/Ombyggnadsår:	2003
Ansvarig mäklare:	Tomas Ekström Svahn, Reg. Fastighetsmäklare telefon , mobil 0708-67 70 32 tomas.ekstrom.svahn@notar.se













notar

Avvikelser kan förekomma.

Beskrivning

Varmt välkomna till en trivsam gavelfyra med två balkonger och ett lugnt läge i Solhem. Lägenheten har fönster i tre väderstreck och upplevs som ljus och trivsam. Goda sociala ytor i vardagsrummet från vilket ni kommer ut på den större sydostvända inglasade balkongen med fint solläge. Köket har fönster i två väderstreck och här finns plats för ett matbord. Badrummet är stort och utrustat med golvvärme samt tvättmaskin och torktumlare. Tre sovrum av god storlek samt rymlig klädkammare i hallens förlängning.

Förråd ca 6,15 kvm enligt säljaren

Föreningen är mycket välskött med fina, påkostade huskroppar och en trivsam och välskött innergård med lektytor. Föreningen har en stor tvättstuga och en övernattningslägenhet med fyra sängplatser samt flera cykel- och barnvagnsförråd. Föreningen har idag hela 87 p-platser inklusive 6 gästplatser, antingen med el eller utan el för 300-450 kr/mån.

Läget är mycket bra med ett lagom promenadavstånd till Spånga Torg med alla sina mysiga småbutiker och restauranger. Favoriter bland dessa kan nämnas Spånga konditori med den tidigare årets bagare-vinnaren Gabriel Di Grado, Dennis kött och Åsas fisk. Här finns också den populära puben Caledonian Inn, välsorterade matbutiker, frisör, Pressbyrå m.m. Kommunikationerna är mycket bra med pendeltåget som tar in till Odenplan på endast 10 minuter och T-Centralen på 13 minuter samt flertalet busslinjer mot Brommaplan, Kista, Sundbyberg m.m. I närområdet finns flera populära grundskolor som Solhemsskolan, Kunskapsskolan och Solhemsängens skola, Spånga gymnasium och flera förskolor. För barnen och idrottsintresserade vuxna finns det bra möjligheter att utöva sin idrott. Stora Spånga IP har flera fullstora fotbollsplaner, ishall, inomhushall, utegym och löpbanor på vilka man ordnar skidspår på vintern. Mitt bland villabebyggelsen ligger den fina gräsplanen Gläntan. På ett kort promenadavstånd från lägenheten finns både Puls och Träning och Fitness24seven.

Planlösning

Varmt välkomna in till en välplanerad hall med god garderobsförvaring. I hallens förlängning utanför köket finns en rymlig klädkammare med fönster.

Direkt in till höger från hallen sett når ni i det första av de tre sovrummet. Här står det två garderober.

Sovrum nummer två har en bra storlek och plats för säng, garderober och skrivbord om så önskas.

Fräscht badrum utrustat med golvvärme, tvättmaskin, torktumlare, duschhörna, vägghängd wc och handfat med kommod. Över handfatet finns en praktisk avställningsyta och en stor spegel.

Trivsamt kök med fönster i två väderstreck samt utgång till balkong med kvällssol. Köket är utrustat med kyl/frys, inbyggd micro, spis och diskmaskin. Köket har plats för matbord.

Sedan öppnas lägenheten upp mot det trivsamma och generösa vardagsrummet med ljusinsläpp i två väderstreck. Från vardagsrummet kommer ni ut på den stora inglasade balkongen med fint fritt solläge i sydost.

Invid vardagsrummet ligger det tredje sovrummet som idag används som master bedroom.

Förening

Bostadsrättsföreningen Brf Solhem 1.
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta).
I föreningen finns 102 st lägenheter och 1 st lokaler.
Byggnadsår: 2003.

Föreningsinformation

Allmänt om föreningen: Förvärvsår: 2003, föreningen äger marken.

I föreningen finns 102 st lägenheter samt 1 lokal som används som gästlägenhet.
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Renoveringar - utförda och planerade: Kommande renoveringar:

Föreningen planerar inga kommande renoveringar i dagsläget. (Enligt kontroll 2023-11-20).

Genomförda renoveringar:

2022: Byte av alla avloppsledningar under bottenplattorna

2022: Installation av laddstolpar för elbilar
2022: Pergola på föreningens gård färdigbyggd
2021: Stamspolning
2020: Installation av nya takvagnar för säkerhet
2020: Ledbelysning installerad i trapphusen
2019: Visst underhåll av soprum samt ventilation
2018-2019: Visst underhållsarbete av fasaden

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

Föreningens ekonomi: Föreningen höjde månadsavgifterna med 5% den 1 januari 2024. (Enligt kontroll 2024-01-10).

Övrigt: Städning av trapphus utförs av städfirma.

Bostadstyp

Bostadsrättslägenhet
Lgh nr. 0433 i Brf Solhem 1.
Belägen i Stockholm kommun.
Skattesats 29.88.

Byggnad

Uppvärmning: Fjärrvärme
Hiss: Ja

Boarea/Biarea

Boarea 97.5 kvm Areauppgifter enligt ekonomisk förvaltare.

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

Äger föreningen marken

Ja

Avgift

7 413 kr I månadsavgiften ingår värme, vatten, bredband, TV, telefoni och bostadsrättstillägg till hemförsäkringen.

Ekonomi

Andel i föreningen: 1.23237% och andel av årsavgiften är 1.23315%

Pantsättningsavgift: 573 kr

Överlåtelseavgift: 1 433 kr som betalas av köparen.

Bostadsrättens indirekta nettoskultsättning: 1 144 875 kr

Information angående nettoskultsättningen:

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

Driftkostnad

Driftkostnaden är ca 781 kr/mån varav:

Försäkring: 181 kr/mån

Hushållsström: 600 kr/mån

Personer i hushållet: 4

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

TV: Ansluten till kabelnät. Leverantör: Tele2, basutbudet ingår i månadsavgiften.

Bredband: Bredband 1000 Mbit via Ownit ingår i månadsavgiften.

Parkering

Parkeringspriser 2023:

- Vanlig p-plats: 400 kr/mån

- P-plats motorvärmare: 600 kr/mån + schablonbelopp för elkostnad med 100 SEK per månad under vintermånaderna november-mars

- Laddplats: 600 kr/mån + energikostnad (elförbrukning och nätavgift) - (energi-kostnaden för laddstolpe är 1,5 x energikostnaden).

Parkeringen administreras av Storholmen.

I augusti 2022 installerades 25 laddstolpar för el-bilar.

Gemensamma utrymmen

Tvättstugan finns mellan Salagatan 21 och 23. Det finns två maskinparkar bestående av två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp per maskinpark. Det finns även en separat maskinpark bestående av grovtvättmaskin och torkskåp.

Föreningen har även cykelförråd, uteplats och en gästlägenhet med plats för 4 personer, hyra 200 kr/dygn.

Uteplats

Sydostvänd inglasad balkong samt mindre västvänd balkong med kvällssol.
Stora balkongen ca 7,1 kvm enligt säljaren, lilla balkongen ca 2,40 kvm enligt säljaren.

Energideklaration

Energideklaration utförd: 2018-10-09
Energiprestanda Primärenergital: 135 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.

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 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. 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.



Hej!

Jag har jobbat som fastighetsmäklare i ditt område i 11 år och trivs som fisken i vattnet. Jag anstränger mig till det yttersta för att kunna erbjuda i både säljare och köpare bästa möjliga servicenivå. För mig är det viktigaste att du som kund alltid känner dig till 100% med nöjd med affären. Under det senaste året så har jag haft en marknadsandel på över 80% i mitt område och det är jag stolt över. Välkommen till Notar och ditt livs bästa affär!

Tomas Ekström Svahn

Reg. Fastighetsmäklare / Franchisetagare

0708-67 70 32

tomas.ekstrom.svahn@notar.se

