

notar

Spånga - Solhem

Bennebolsgatan 22

Attraktiv gaveltvåa med västvärd inglasad balkong!

Bennebolsgatan 22, 3 tr

Varmt välkomna till denna eftertraktade gaveltvåa med ett fint läge i Solhem. Planlösningen med ett betydligt större kök än en normalt tvåa i området möjliggör att ni placerar ett matbord där. Köket är fint och utrustat med arbetsbänkar i sten, nedsänkt ho, diskmaskin, varmluftugn, induktionshäll, inbyggd micro och kyl/frys i rostfritt. Den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum gör att ljuset strömmar fritt i lägenheten. Det fina gavelläget för med sig att vardagsrummet har fönster i två väderstreck och från vardagsrummet når ni ut på den inglasade balkongen med ett fint solläge i väster. Sovrummet har plats för en större dubbelsäng, garderobsvägg och en kontorsyta i en nisch. Stort badrum utrustat med tvättmaskin, torktumlare och handdukstork.

Utgångspris: 2 190 000 kr

Avgift: 4 200 kr/mån

Rum: 2

Boarea: 53 kvm

Byggnadsår: 2005

Våningsplan: 3 av 0

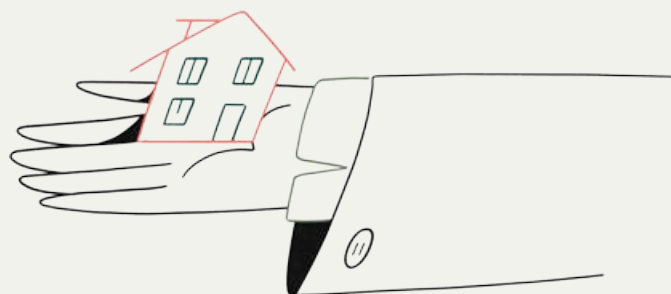
Hiss: Ja











Attraktiv gaveltvåa med västväänd inglasad balkong!



Bostadsfakta

Bennebolsgatan 22

Utgångspris: 2 190 000 kr | **Förening:** Brf Liv | **Område:** Spånga - Solhem

Bostadsrättslägenhet, 17
Stockholm kommun

Våning:
3 av 0

Storlek:
2 rum och kök

Boarea:
53 kvm
Areauppgifter enligt ekonomisk förvaltare

Avgift:
4 200 kr/mån
I månadsavgiften ingår värme och vatten. Utöver
månadsavgiften debiteras 99 kr/mån som ett obligatoriskt
tillägg för bredband.



Beskrivning

Varmt välkomna in till en välplanerad hall med goda avhängningsmöjligheter. På väggen sitter en fin tapet och i hallens förlängning finns en städsåp.

In till vänster från hallen sett når ni in i det rymliga badrummet som är utrustat med tvättmaskin, torktumlare, handdukstork, duschhörna, handfat och wc.

Lägenheten öppnar sedan upp sig mot det härliga vardagsrummet som ligger på husets gavel. Gavelläget gör att vardagsrummet är utrustat med stora fönsterytor i två väderstreck vilket skapar en härlig atmosfär. Från vardagsrummet kommer ni ut på den inglasade balkongen med ett högt västläge med eftermiddags- och kvällssol.

Med en öppen planlösning mot vardagsrummet ligger det fina köket som är utrustat med arbetsbänkar i sten, nedsänkt ho, diskmaskin, varmluftugn, induktionshäll, inbyggd micro och kyl/frys i rostfritt. I köket finns plats för ett bra matbord.

Från vardagsrummet når ni in till sovrummet vars väggar går i en fint grön färg. I sovrummet finns plats för en dubbelsäng, garderober och en smart yta för skrivbordet.

Föreningen är välskött och har stora dolda tillgångar genom flera hyresrätter som skapar en ekonomisk trygghet inför framtiden. Huset är utrustat med hiss så finns det en stor och modern tvättstuga i föreningen. De boende har tillgång till 32 parkeringsplatser och 22 carportplatser, det är för närvarande kö till dessa. Fiber finns indraget! Läget i Solhem är mycket eftertraktat med ett kort promenadvstånd till Spånga Torg med sina trivsamma småbutiker inklusive Dennis kött och Spånga konditori med årets bagare 2014 Gabriel Di Grado. Här finns välsorterad ICA, Coop, ett flertal restauranger som nyöppnade KERP med vinbar och frisör. I Spånga finns flera fina idrottsplatser inklusive nyrenoverad simhall och Spånga IP med konstgräsplaner, ishall, löparbanor, utegym och idrottshall. På Solhemssidan av Spånga finner ni flera skolor inklusive Spånga gymnasium. Från Spånga Torg kan ni ta pendeln till Odenplan på 10 min och T-Centralen på 13 min.

Varmt välkomna på visning önskar Tomas Ekström Svahn på Notar.





Planritning

Bennebolsgatan 22

Planritning är ej skalenlig, med reservation för eventuella avvikelser.



Föreningsinformation

Brf Liv

Förening

Brf Liv

Föreningen är en äkta förening.

I föreningen finns 93 lägenheter (varav 15 hyreslägenheter) och 0 lokaler.

Föreningsinformation

Brf Liv är en äkta förening och förvärvade fastigheten den 1 december 2011. Av föreningens 93 lägenheter finns 15 st hyresrätter kvar (5 av dessa hyrs av Stockholms Stad).

Hyresrätterna kan ses som ett mycket bra inestående kapital.

Föreningen äger marken.

Föreningens egna hemsida: www.brfliv.se

Planerade och utförda renoveringar

Föreningen ska renovera 5 av sina hyresrätter. Just nu pågår renovering av den fjärde av fem. I övrigt planeras en stamspolning i alla fastigheterna, men datum är inte spikat. (Enligt kontroll 2023-11-03).

Genomförda renoveringar:

2022 Mindre fasadrenovering

2018 Byte av avloppsledningar och översyn av elledningar.

Bostadstyp

Bostadsrättslägenhet

Lgh nr: 1305 i Brf Brf Liv

Belägen i Stockholm kommun

Skattesats: 29.88

Byggnad

Uppvärmning: Fjärrvärme

Hiss: Ja

Boarea:

53 kvm

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

Äger marken



Ja

Tillåter föreningen juridisk person som köpare

Nej

Tillåter föreningen delat ägande

Ja

Avgift

I månadsavgiften ingår värme och vatten. Utöver månadsavgiften debiteras 99 kr/mån som ett obligatoriskt tillägg för bredband.

Ekonomi

Andel i föreningen: 0.9992 %

Indirekt nettoskuldsättning: 677,527 kr.

Andel av årsavgift: 1.05823 %

Överlåtelseavgift: 1433 kr

Pantsättningsavgift: 573 kr

Driftskostnad

Driftkostnaden är ca 415 i månaden varav:

Hemförsäkring: 215 kr

El: 200 kr

Om en personlig boendekostnads kalkyl önskas – vänligen kontakta ansvarig fastighetsmäklare

Pantsättning

Bostaden är inte pantsatt.

Parkering

34 parkeringsplatser, varav 5 av dessa har laddstolpe, och 22 carportplatser, varav 5 av dessa har laddstolpe.

P-plats utan laddstolpe: 300:- /månad

P-plats med laddstolpe: 500:- /mån + faktisk elförbrukning

Carport utan laddstolpe: 550:- /månad

Carport med laddstolpe: 750:- /mån + faktisk elförbrukning

Föreningens ekonomisk förvaltare SBC hanterar föreningens parkeringsfrågor. I dagsläget finns ingen kö men heller ingen ledig plats. (Kontrollerat 2023-11-09).

Föreningen har en mycket trevlig innergård med grillplats och utemöbler. För de små finns en lekplats med en lekstuga. Det finns cykelförråd. Tvättstuga finns och ligger på nedre botten på Bennebolsgatan 22. Det finns två stationer med vardera två tvättmaskiner att boka. Dessutom finns det en stor maskin för grovtvätt.

Till varje lägenhet finns ett förråd.

Energideklaration

Energideklaration utförd: 25/8-2020

Övriga upplysningar

Uppgifterna om bostaden är baserad på information av säljaren och berörd förening. Köpare/spekulant uppmanas att kontrollera dessa uppgifter med föreningen: 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. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen. Om en personlig boendekostnads kalkyl önskas – vänligen kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

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.

Gemensamma utrymmen

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 åberopa fel 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 fullgöras 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 & 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.

Fast & lös egendom

I jordabalken finns bestämmelser och exempel på vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt annat som inte omfattas av reglerna om den fasta egendomen och tillbehören till denna är att betrakta som lös egendom. I samband med fastighetsöverlåtelser får köpare och säljare ofta anledning att fundera över dessa frågor. Om tveksamhet skulle uppstå får vi rekommendera att skriftlig överenskommelse träffas, som reglerar vad säljaren avser att ta med sig från fastigheten.

Fastighetstillbehör

Som fastighetstillbehör räknas föremål som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten vid tidpunkten för anbringandet ska vara att föremålet ska förbli permanent på fastigheten. Exempel: Byggnad (inklusive lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning). Ledning för gas, el, vatten och avlopp. Stängsel. Flaggstång med lina. Buskar och träd. Brevlåda. Soptunna. Sandlåda. Oljetank. Friggebod. Bojstenar och boj. Torkvinda. Solur. Grindar. Flytbrygga.

I det följande redovisar vi exempel på tillbehör, som kan räknas som fast egendom och således ingår i köpet. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt, om parterna överenskommit detta i kontraktet. Viktigt är att notera härvid, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän det faktiskt bortförts från fastigheten respektive byggnaden. Den följande förteckningen är inte uttömmande, utan endast ett försök till att komplettera de exempel som redan finns i andra kapitlet jordabalken. Man bör också som säljare vara medveten om att utvecklingen går i den riktningen, att fler och fler föremål kommer att räknas som fastighetstillbehör. Ett exempel härpå är tv-antennen. När tv var en ovanlig företeelse i svenska hem räknades antennen till lös egendom, medan den numeratveklöst får anses vara ett tillbehör till byggnaden. Parabolantenn är ett modernt exempel på gränsfall, där säljare och köpare bör avtala om den ska ingå.

Byggnadstillbehör

Som byggnadstillbehör räknas föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren och som är ägnade för stadigvarande bruk. Begreppet stadigvarande bruk anger att det ska finnas en ändamålsgemenskap eller funktionsgemenskap mellan föremålet och byggnaden. Bedömningen ska ske objektivt. Föremålet ska normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten.

Exempel: Garderober (inklusive inredningsdetaljer). Tv-antenn. Parabolantenn. Heltäckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning). Spis. Kylskåp. Frys. Toalett- och badrumsinredning. Spisfläkt. Badkar. Badrumsskåp. Radiatorer. Centraldammsugare. Tvättmaskin. Torkskåp. Torktumlare. Mangel. Duschkabin. Fönsterbräden. Ledstång. Samtliga

dörrnycklar. Markiser. Persienner. Tjuvvarn. Brandlarm. Stege för sotning. Fönsterluckor. Innanfönster. Gnistgaller. Hatthylla. Porttelefon. Braskamin.

Gränsfall & undantag

Exempel på gränsfall är fristående mikrovågsugn och dekoder till parabolantenn. Extrautrustning såsom kompletterande frysbox är exempel på undantag och utgör inte byggnadstillbehör. Där tveksamhet uppkommer rekommenderas att skriftlig överenskommelse träffas. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt - om parterna överenskommer om detta i kontraktet.

Bostadsrätter

Bostadsrätter är lös egendom och regleras av köplagen. För att bedöma vad som ingår i köpet tillämpas i princip samma regler som för fastigheter. Det innebär att befintlig utrustning som finns uppräknad ovan ingår i köpet. Samma utgångspunkt gäller även vid beskattningen av bostadsrätt.





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 densom 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.

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

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. Läs personuppgiftspolicyn i sin helhet på www.notar.se/sekretess och villkor

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.

Uppdragsgivare: Söderberg & Partners AB
Verksamhet: Bostadslån
Fast administrationsersättning: 280 kr
Direkt/Indirekt: Indirekt

Uppdragsgivare: Söderberg & Partners Insurance Consulting AB
Verksamhet: Försäkring
Fast administrationsersättning: 112 kr
Direkt/Indirekt: Indirekt

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

Uppdragsgivare: Flyttsmart AB
Verksamhet: Flyttjänster
Fast administrationsersättning: 25%
Direkt/Indirekt: Indirekt

Uppdragsgivare: Hemnet Service HNS AB
Verksamhet: Annonsering/Tilläggsprodukter
Fast administrationsersättning: 30%-50%
Direkt/Indirekt: Indirekt

Uppdragsgivare: Enspecta AB
Verksamhet: Besiktning & Försäkring
Fast administrationsersättning: 8-16%
Direkt/Indirekt: Indirekt

Slutpris & information om bostaden

Slutpris och information om bostaden publiceras som en del av Notars tjänster till kunder, där vi visar slutpriser och annan relevant information om de bostäder vi förmedlar på www.notar.se samt andra bostadssajter, i reklamutskick och som statistik i media. Detta inkluderar även den aktuella bostaden. De uppgifter som görs tillgängliga inkluderar bilder (både exteriör och interiör), en allmän beskrivning av bostaden, gatadress med gatunummer samt slutpris. Om du som köpare eller säljare inte önskar att den ovanstående informationen redovisas publikt, vänligen kontakta den ansvariga mäklaren.

Pris*

I Notars bostadsannonser i dagspress och på Internet anger vi prisnivån, vilket uppdragsgivaren har accepterat som ett tänkbart försäljningspris. Om flera bud finns kan dock budgivning förekomma och priset kan 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 kap. 3 §18 i fastighetsmäklarlagen. Endast lagda bud som godkänns av säljaren anges på www.notar.se samt andra aktuella hemsidor.

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.

Ansvarig mäklare

Tomas Ekström Svahn

Reg. Fastighetsmäklare / Franchisetagare
tomas.ekstrom.svahn@notar.se
0708-67 70 32

Notar Mäklare Bromma & Spånga



Årets Mäklarkedja

Utmärkelsen Årets Mäklarkedja delas ut av Guldhemmet, ett initiativ av Hemnet och går till den mäklarkedja som säljer flest bostäder per mäklare till högst slutpris. En utmärkelse som vi är stolta vinnare av 4 år i rad.

Vi gör ditt livs största affär till ditt livs bästa!



notar