

notar

Ditt livs bästa affär



Vinnare av Årets Mäklarkedja

Guldhemmet, ett initiativ från Hemnet



Vallavägen 115

Pris:	2 495 000 kr
Rum:	5 rum
Boarea:	137 kvm. Areauppgifter enl. bostadsrättsföreningen (se under övrigt). Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Avgift:	10 381 kr Obligatoriskt tillägg för bredband 100kr/mån.
Byggår/Ombyggnadsår:	1967
Ansvarig mäklare:	Robin Ström, Reg. Fastighetsmäklare telefon , mobil 0709-99 79 29 robin.strom@notar.se





















notar

Avvikelser kan förekomma.



notar

Avvikelser kan förekomma.

Beskrivning

Nu har ni chansen att bli ägare till en unik etagelägenhet.

- Radhuskänsla
- Balkong OCH uteplats
- Källarförråd

Välkommen hem till en fantastisk etagelägenhet om 5rok på 137 välplanerade kvadratmeter i trevliga Haninge med närhet till vatten, skog och natur runt husknuten!

Lägenheten har genomgått en omfattande och genomgripande renovering. Bostaden inrymmer ett trevligt kök med gott om plats för matbord intill fönster. Rymligt vardagsrum med utgång till uteplatsen. Här finns även två badrum med dusch och jacuzzi, ett på vardera våningsplan. Utöver det finns även fyra sovrum smart placerade tillsammans på övre plan.

BRF Solstigen är en välskött förening som består av 194 lägenheter och 26 hyresrätter. Föreningen äger sin mark (=ej tomträtt) och har nyligen sålt av en av sina hyresrätter vilket gjort kassan starkare. Föreningen har även fått ordning på bergvärmen vilket resulterat i en besparing om ca 2.000.000 kr/år.

Nära bostaden finns närservice i form av närbutik, kiosk, pizzeria och gatukök. På gångavstånd ligger Haninge Centrum, med ett stort och varierat utbud av affärer. I närheten finns även förskolor/skolor, Torvalla idrottsplats med sim- och idrottshallar samt Handens Sjukhus. För den friluftsinresserade finns mycket att välja på. Närmast ligger Slätmossens naturpark och i närbelägna naturområdet Rudan finns möjlighet till bad och friluftaktiviteter som frisbeegolfbana och löpspår. Här kan man även fiska ädelfisk. Öster om Slätmossen ligger fantastiska Tyresta nationalpark och naturreservat med unik urskog.

Välkomna på visning.

Planlösning

HALL

Rymlig och välkomnande hall med gott om avhångnings- och förvaringsmöjligheter.

KÖK

Praktiskt arbetskök med gott om förvaringsmöjligheter i över och underskåp samt goda arbetsytor. Köket är utrustat med kyl/frys, spishäll, fläkt och inbyggd ugn och micro.

Vita luckor, mörkt kakel ovan arbetsbänk. I köket finns plats stor matgrupp upp till 4 personer. Kökets fönsterparti bidrar till ett rikt ljusinsläpp.

VARDAGSRUM

Rymligt vardagsrum med fin parkett och ljusa väggar.

Rummets generösa ytor bidrar till ett flertal möbleringsalternativ och här finns gott om plats för soffgrupp, mediemöbel, bokhyllor, arbetsplats och övrigt önskat möblemang. Utgång till uteplatsen.

BADRUM

Fräscht helkaklat badrum med mörkt klinkergolv.

Här finns dusch, wc-stol, handdukstork, handfat med tillhörande kommod och spegel.

ÖVRE PLAN

SOVRUM 1-2

Stora rymliga sovrum med plats för dubbelsäng och sängbord. Goda förvaringsmöjligheter i trapphallen med inbyggda garderober utanför ena sovrummet. Från det andra sovrummet nås utgången till balkongen.

SOVRUM 3-4

Rymliga sovrum med plats för säng och skrivbord. Goda förvaringsmöjligheter med platsbyggda garderober längst med vägg.

BADRUM

Helkaklat badrum med handfat och tillhörande kommod, spegel med belysning, handdukstork, wc och jacuzzi.

Förening

Bostadsrättsföreningen Brf Solstigen.
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta).
I föreningen finns 194 st lägenheter, 26 st hyresrätter och 1 st lokaler.
Byggnadsår: 1967.

Föreningsinformation

Allmänt om föreningen: Brf Solstigen fastighet består av flerbostadshus på Vallavägen 111-157 med totalt 194 lägenheter. Varav 26 hyreslägenheter som säljs och ombildas löpande när hyresgästen flyttar ut.

Bostadshuset byggdes mellan 1965 och 1968. Det är 10 fristående eller sammanhängande byggnader i tre våningar både med och utan hiss. Av de 24 trapphusen är 13 försedda med hiss. Hiss finns på Vallavägen 115-121, 129-131, 137-139, 143-145 samt 151-155.

Brf Solstigen registrerades 2009-04-27 och köpte fastigheten Haninge Söderbymalm 7:67 i Haninge kommun 2009-11-06.

Renoveringar - utförda och planerade: Planerade: Föreningen håller på med stambyte just nu, efter det så kommer de att fokusera på att bygga upp en egen kassa och amortera på lånen som har tagits för projektet. Ganska sannolikt är däremot att vi kommer installera elbilsladdare via ett leasing företag, och kommer inte belasta föreningens kassa.

Utförda:

2018 ? Dränering
Sommaren 2018 så har det lagts ett nytt dräneringsskydd (dräneringsgrus och dräneringsskiva) mot fasaderna.

2019 ? 2020, Energi projektet
Styrelsen har under långtid arbetat med att minska föreningens energikostnader. För att göra detta har styrelsen bedrivit ett energi projekt som under 2019 resulterade i ny ventilation och byte till bergvärme. Dessa projekt bekostades med ca 55% ur egen kassa och 45% i lån.

2019 ? Ny FTX ventilation
Efter flera års arbete resulterade detta i att föreningen bytte ut ventilations aggregaten till ny modern FTX ventilation som är både energi snålare och effektivare än de som användes innan. Arbetet med ventilationen var klart i juni 2019.

2019/2020 ? Bergvärme

En av föreningens största kostnader har varit för fastighetens värme, för att åtgärda detta så investerades föreningen i bergvärme. Under tidig vinter/våren 2019 så påbörjades arbetet med bergvärmerna i föreningen. Arbetet drog tyvärr ut på tiden mer än beräknat, men systemet togs i drift i april 2020.

Allt som allt så beräknas utbytet av ventilationen och bytet till bergvärmerna att spara föreningen runt 2 miljoner kronor årligen. Dessa besparingar kommer gå till betala av lånen som togs för investeringen samt till ett framtida byte/relining av fastigheternas stammar.

2020 ? Bergvärme

2021/2022 ? Balkongreovering

2023/2024 ? Stambyte

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

Föreningens ekonomi: Avgiften höjdes med 5% första januari, den kommer inte justeras uppåt mer under närtid, vi har tagit höjd för högre räntor på lån än vad som erbjuds idag vilket gör att inga fler höjningar behövs, senaste höjningen beslutades om i november innan räntorna började gå ner, så ev. att vi kanske till och med drar tillbaka den senaste höjningen (Kontrollerat med styrelsen 28/12-23).

Övrigt: I förening har vi som policy att den tekniska förvaltaren (PG-Hiss) genomför en avflyttningsbesiktning i samband med att en lägenhet säljs. Detta är för att säkerställa att allt i lägenheten är som det ska och att det inte finns några olovliga modifieringar av lägenheten, vilket är en trygghet för både köparen och säljaren om det skulle komma upp något tvistemål.

Besiktningen bokas själv av säljaren genom att dom kontaktar PG-hiss per telefon eller via mail.
Telefonnummer: 022-777 00 00 (08:00-16:00, övriga tider vidarekoppling till fastighetsjour)
E-post: solstigen@pghissfastighet.se
Minsta ägardel är 10%

Bostadstyp

Bostadsrättslägenhet
Lgh nr. 00016/1001 i Brf Solstigen.
Belägen i Haninge kommun.
Skattesats 32.01.

Byggnad

Uppvärmning: Markvärmepump (el)
Hiss: Finns ej
Ventilation: F

Boarea/Biarea

Boarea 137 kvm Areauppgifter enl. bostadsrättsföreningen (se under övrigt).

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

Äger föreningen marken

Ja

Avgift

10 381 kr Obligatoriskt tillägg för bredband 100kr/mån.

Ekonomi

Andel i föreningen: 0.780822%

Andelstal av årsavgift framgår ej.

Pantsättningsavgift: 493 kr

Överlåtelseavgift: 1 233 kr som betalas av köparen.

Information angående nettoskuldsättning:

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 angivits av föreningen varför en korrekt beräkning gällande bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning ej kunnat göras.

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: Analogt basutbud i Com Hem TV samt bredband som betalas som en obligatorisk avgift på 95 kronor för 100/100 mbit varje månad.

Bostadsrättshavaren/hyresgästen kan på egen hand teckna Digital-TV med Com Hem eller IP-TV genom Canal digital/Viasat. Bostadsrättshavaren kan på egen hand teckna 500-1000/500-1000 mbps med Ownit för 199 kronor/månad.

Parkering

Föreningen har idag 68 carport platser och 153 parkeringsplatser samt 18 gästparkeringar.

Carport: 400kr/månaden

Parkering: 250kr/månaden

Gästparkering m. tillstånd: 250kr/veckan

Gästparkering: 10kr/timme eller 100kr/dygn

Gemensamma utrymmen

Det finns två tvättstugor, en på vardera gård. Enligt ritningen på hemsidan är de belägna mellan 113 och 115 samt 137 och 139. Kostnaden för ett tvättpass på fyra timmar är satt till 25 kronor.

I anslutning till de flesta portar, alt i porten brevid finns barnvagnsrum och cykelrum. Cyklar ska förvaras i cykelrummen eller parkeras på avsedda cykelställ. Barnvagnar med tillbehör ska förvaras i barnvagnsrummen och inte i trapphusen.

Källare. Varje lgh har ett förråd i porten eller i ett närliggande förråd. Ditt lägenhetsförråd ska vara märkt med ditt lägenhetsnummer (föreningens löpnummer).

På föreningens gemensamma ytor finns även lekplatser och grillplatser.

Sopsortering sker i föreningens gårdshus, belägna vid entréerna till båda gårdarna. Här kan man slänga restavfall och matavfall. Andra sopor hänvisas till återvinningsstationen vid Ica Nära, 5 min gångavstånd. Föreningen har ingen egen festlokal däremot, men finns att hyra via grannföreningen, Brf Soluret.

Energideklaration

Energideklaration utförd: 2021-01-10

Energiklass: E

Energiprestanda Primärenergital: 103 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: Annonshandling
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.



Robin Ström

Reg. Fastighetsmäklare

0709-99 79 29

robin.strom@notar.se

notar

