

# notar

Ditt livs bästa affär

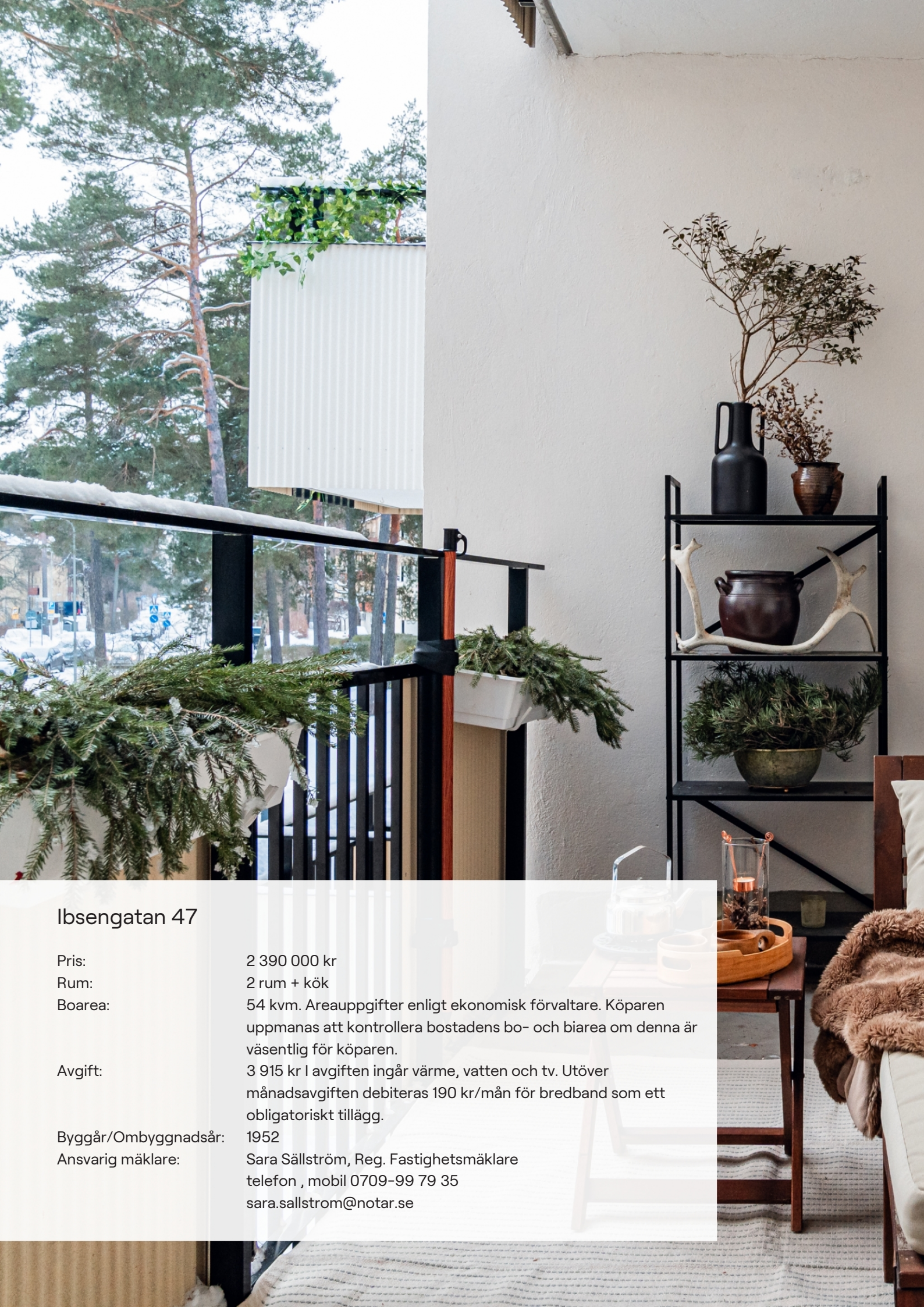


Vinnare av Årets Mäklarkedja

*Guldhemmet, ett initiativ från Hemnet*

Ibsengatan 47





## Ibsengatan 47

Pris: 2 390 000 kr  
Rum: 2 rum + kök  
Boarea: 54 kvm. Areauppgifter enligt ekonomisk förvaltare. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.  
Avgift: 3 915 kr I avgiften ingår värme, vatten och tv. Utöver månadsavgiften debiteras 190 kr/mån för bredband som ett obligatoriskt tillägg.  
Byggår/Ombyggnadsår: 1952  
Ansvarig mäklare: Sara Sällström, Reg. Fastighetsmäklare  
telefon , mobil 0709-99 79 35  
sara.sallstrom@notar.se









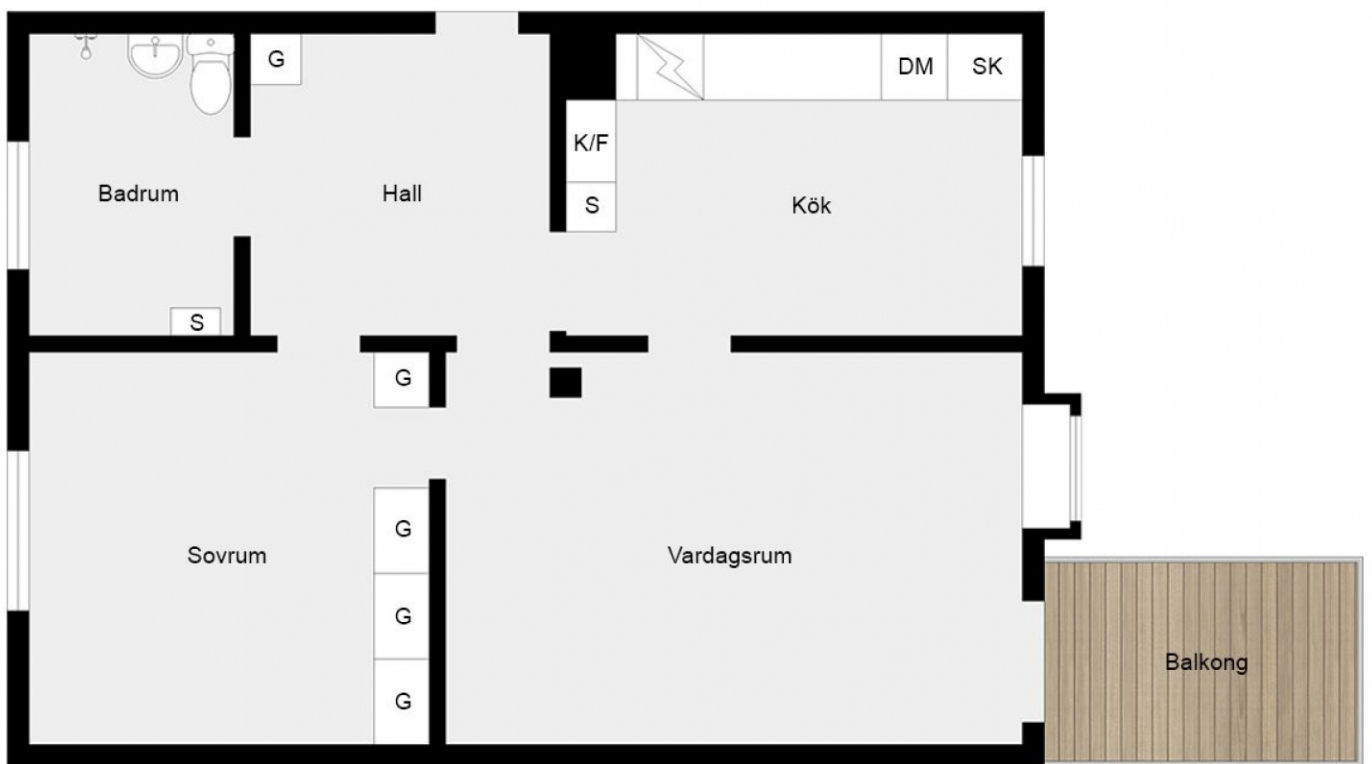












notar

Avvikelser kan förekomma.



## Beskrivning

FÖRHANDSVISNING SÖN 28/1 KL 14:30-15:00! Varmt välkomna till denna fina tvåa med stor härlig ombonad balkong! Här bor ni helt optimalt endast ett stenkast från skogen med fina promenadstråk till och längs Mälaren och bara ca tre minuter från tunnelbanan och all tänkbar närservice. Lägenheten bjuder på ett stort socialt vardagsrum med djup och bred fönsternisch samt utgång till stor balkong med plats för exempelvis en loungesoffa. Här kan ni med fördel inta förmiddagskaffet i solsken! Köket, i charmig 50-talsstil, är ljust och uppdaterat med nyare vitt kakel ovan bänk och runt fläkt samt stilren mörkare bänkskiva. Rymligt sovrum med gott om plats för dubbelsäng samt annat möblemang, här finns även flera platsbyggda garderober för praktisk förvaring. Helkaklat duschrum med dusch, handfat, badrumsskåp och fönster för vädring och ljusinsläpp.

I Grimsta naturreservat, som ni har precis utanför, går ni bland uråldriga träd ner till Mälaren och den västvända strandpromenaden precis vid vattenbrynet. Från Ljunglöfska Slottet och norrut. Upplysta slingor, flertalet utegym samt gott om släta badklippor och upphöjda grillplatser på berget där ni kan sitta och skåda de vackra solnedgångarna. Här finns också Kvarnvikens Kvarn, Båtklubben samt Kanaanbadet med det mycket populära Trädgårdscaféet. Öppet alla dagar, genuin och riktigt bra mat samt grillkvällar med livemusik på sommarkvällarna.

Den vackra och genuina bebyggelsen i Blackeberg är centrerad kring ett riktigt 50-talstorg med bland annat torghandel, Hemköp, restauranger, butiker, apotek, bibliotek och biograf. Här växer utbudet dessutom mer och mer för varje år. Sedan finns även Gateau samt ett par riktigt bra kvarterskrogar med delidisk i närområdet. Ett stenkast från lägenheten har ni även en populär thaimatskiosk där ni enkelt kan mat sex dagar i veckan.

Säljarna har tillgång till ett källarförråd som de mätt upp till 3,2\*2 m. Balkongen har säljarna mätt upp till 3,8\*1,9m.



## Förening

Bostadsrättsföreningen Brf Tavasten 1.  
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta).  
I föreningen finns 58 st lägenheter, 4 st hyresrätter  
Byggnadsår: 1952.

## Föreningsinformation

Allmänt om föreningen: Brf Tavasten 1 är en äkta förening i Blackeberg. Föreningen består av 54 bostadsrätter (varav 2 har byggts i en tidigare lokal under 2019) och 4 hyresrätter. Föreningen startade sin verksamhet och förvärvade fastigheten 2010 och marken upplåts med tomträtt som har lagts om 2020.

Den årliga avgälden för tomträtten är från och med 2021-01-01 215 500 kr och kommer efter fem års upptrappning att landa på 232 400 kr.

Föreningen har under 2022 värderat om fastigheten via SVEFA, nytt värde 158 Mkr.

Renoveringar - utförda och planerade:

Pågående/kommande renoveringar:

- Föreningen har tidigare angivit att man planerar markarbeten vid Ibsengatan 45-47 under 2023, men nu uppger man att arbetet ligger vilande.
- Föreningen planerar renovering av liggande stammar. Det kommer att utredas om behov finns för det.
- Just nu genomförs en utredning gällande FTX som i dagsläget endast går i frånluftsmod. Brandfråga. Ärendet ligger hos SBK.

I övrigt planeras inga kommande renoveringar (Kontrollerat 2024-01-26).

Gjorda renoveringar:

Ommålning av fönster och installation FTX Ventilation 2020  
Ombyggnation av 1 lokal till 2 bostadsrättslägenheter 2019.

Nedanstående renoveringar genomfördes mellan år 2011-2017:

Byggnation av tvättstuga.  
Byggnation undercentral.  
Renovering av trapphus.  
Renovering av fönster.  
Installation av bergvärme.  
Renovering av fasader och balkonger.

Stambyte kök- och badrum utfördes 1994.

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

Föreningens ekonomi: Föreningen höjde avgifterna med

8% den 1 januari 2024. Utöver det planeras inga kommande avgiftsförändringar. (Kontrollerat 2024-01-26).

Övrigt: Några av Blackebergs fördelar:

Vattnet:

Oavsett var i Blackeberg man bor är det aldrig mer än några minuters promenad på parkvägarna ner till Mälaren. Dessutom en väldigt vacker och orörd del av Mälaren där det är väldigt lite bebyggelse och det alltid går att hitta en enskild plats på de mäktiga klipporna och skåda Stockholms kanske vackraste solnedgångar rakt ner i den blanka vattenspegeln. Helt magiskt och unikt. Längs med vattnet finns det även flera fina badplatser i bl.a. Ängbybadet och Kaananbadet. Här finns också flertalet båtklubbar om man vill ha en liten båt att tuffa ut med på somrarna. Vintertid kan man åka långfärdsskridskor eller kanske isfiska. På vilka andra ställen i Stockholm kan man göra det?

Skogen:

När Blackeberg byggdes på 50-talet kallades det "staden i skogen" vilket stämmer mycket väl in än idag. Överallt är det massor av växtlighet insprängt mellan huskropparna. Sedan har man så klart alltid direkt närhet till intilliggande Grimsta Naturreservat som är en riktig storskog. Här går ni bland uråldriga träd längs den västvända strandpromenaden på Mälarens vattenbryn som sträcker sig hela vägen från Hässelby Strand till Nockebybron. Det finns även gott om eljusspår i olika längder med ett grymt utomhusgym i mitten. På hösten finns det massor av svamp att plocka hem till grytan.

Bebyggelsen:

I stort sett hela området är byggt på 1950-talet och detta stilspråk blir bara mer populärt för varje år som går. Allt fler människor älskar båda arkitekturen och inredningen från detta stilsäkra decennium. Klassiska smalhus med genomgående fönster, norrvända kök och balkonger i syd eller väst. I många lägenheter finns, utöver mycket generösa fönsterpartier, även de genuina detaljerna och charmiga originalköken bevarade för framtiden.

Bekvämligheten:

Trots att Blackeberg är så lugnt och grönt som det är finns här Tunnelbanan med två olika stationer. Något som gör otroligt mycket för bostädernas värde både nu och i framtiden. Vid Torget finns även nästan allt annat man behöver till vardags. Bl.a. torghandel, småbutiker, restauranger, bra mataffär, bank, apotek, bibliotek samt ett fräscht gym. Allt i coola 50-talsbyggnader. Mycket barnvänligt med kort gångväg till flertalet förskolor, den populära Södra Ängbyskolan, Blackebergsskolan samt det erkänt bra Blackebergs Gymnasium. Nära även till parkleken Blacken som ligger i ett stort grönområde



mellan Islandstorget och Blackeberg Centrum. Här kan man bara hänga i parken eller utnyttja någon av alla olika lekparkar för alla åldrar. Här finns också linbana, pingisbord, basketplan och en helt nyrenoverad barnpool för de minsta barnen.

Tveka inte att ringa mig på mobilen så kan jag berätta mer varför detta är Stockholms kanske bästa område att investera sina pengar i.

Mer info finns också så klart på min hemsida om Blackeberg:  
[www.notarblackeberg.se](http://www.notarblackeberg.se)

## Bostadstyp

Bostadsrättslägenhet  
Lgh nr. 01189/1102 i Brf Tavasten 1.  
Belägen i Stockholm kommun.  
Skattesats 29.88.

## Byggnad

Uppvärmning: Markvärmepump (el) och fjärrvärme  
Hiss: Finns ej

## Boarea/Biarea

Boarea 54 kvm Areauppgifter enligt ekonomisk förvaltare.

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

## Äger föreningen marken

Nej

## Avgift

3 915 kr I avgiften ingår värme, vatten och tv. Utöver månadsavgiften debiteras 190 kr/mån för bredband som ett obligatoriskt tillägg.

## Ekonomi

Andel i föreningen: 1.6% och andel av årsavgiften är 1.7298%  
Pantsättningsavgift: 573 kr  
Överlåtelseavgift: 1 433 kr som betalas av köparen.  
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning: 434 675 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 883 kr/mån varav:  
Försäkring: 183 kr/mån  
Hushållsström: 400 kr/mån  
Övrigt: 300 kr/mån  
Personer i hushållet: 4

Övrigt = gas. Observera att driftskostnaderna är individuella och varierar med avtal och 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

Kabel-tv via Tele2, grundutbud ingår i månadsavgiften.  
Bredband via fiber från Ownit, 1000 Mbit, debiteras med 190 kr/mån som ett obligatoriskt tillägg utöver månadsavgiften.

## Parkering

Föreningen har 5 garageplatser som kan hyras för 840 kr/mån. Enligt föreningen finns det inga lediga platser i dagsläget. Separat kö tillämpas. (Kontrollerat 2024-01-26).

## Gemensamma utrymmen

I källare finns lägenhetsförråd, cykel- och barnvagnsrum och tvättstuga (Elias Lönnrots väg 3). Dessutom finns en föreningslokal.

## Energideklaration

Energideklaration utförd: 2020-06-17  
Energiprestanda Primärenergital: 100 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 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



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.*



# notar



Sara Sällström  
Reg. Fastighetsmäklare  
0709-99 79 35  
[sara.sallstrom@notar.se](mailto:sara.sallstrom@notar.se)

