

notar

Ditt livs bästa affär

Årets Mäklarkedja

Guldhemmet, ett initiativ av Hemnet



Valhallavägen 67, 3tr



Valhallavägen 67, 3 tr

Pris:	6 995 000 kr
Rum:	3 rum
Boarea:	76 kvm. Areauppgifter enligt lägenhetsförteckningen. Lägenheten disponeras idag som en 2 rok. men är registrerad som 3 rok. enl. lägenhetsförteckningen. . Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Avgift:	3 986 kr I avgiften ingår värme, vatten, TV och bredband
Byggår/Ombyggnadsår:	1934
Ansvarig mäklare:	Sasha Hanna, Reg. Fastighetsmäklare telefon , mobil 0708-99 79 46 sasha.hanna@notar.se

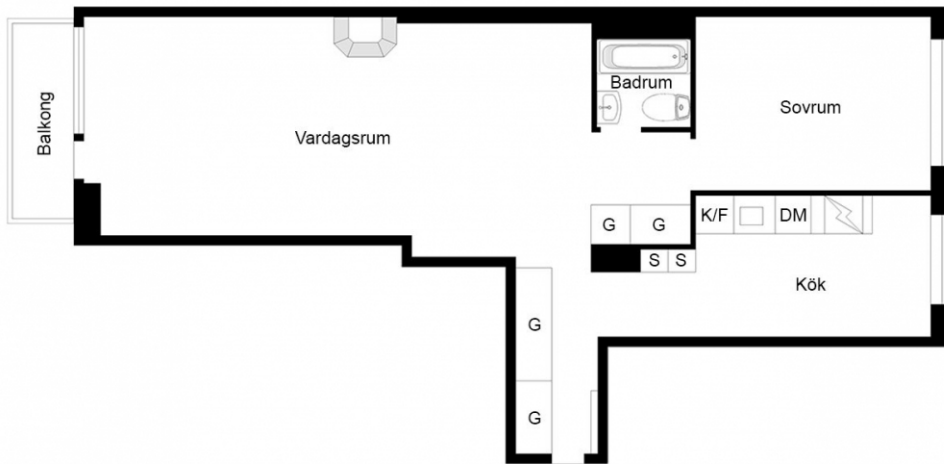






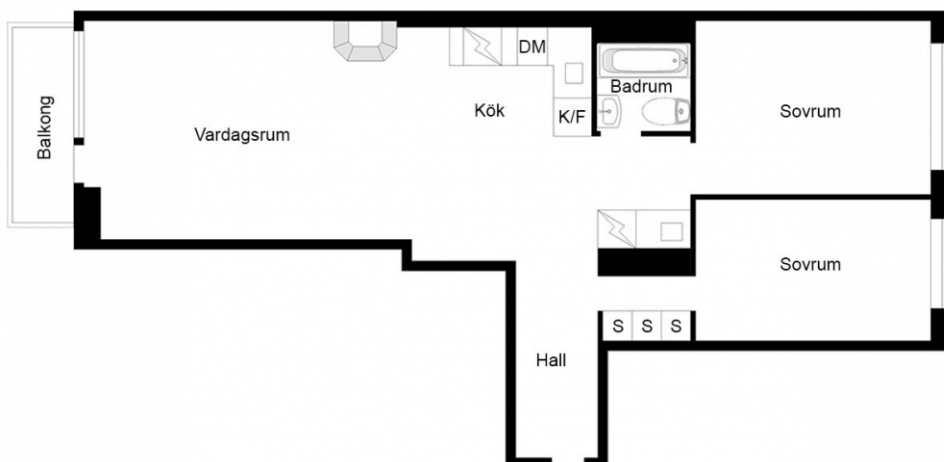






notar

Avvikelser kan förekomma.



notar

Avvikelser kan förekomma.

Beskrivning

Söker ni efter ett boende utöver det vanliga? Varmt välkomna till denna charmiga 2:a med tidlösa detaljer såsom öppen spis i kalksten, vitpigmenterad fiskbensparkett och djupa fönsternischer i äkta funkisanda! Bostaden är registrerad som en 3:a men disponeras idag som en 2:a (se alternativ planlösning). Här bor ni i hjärtat av Stockholm stad med en balkong i söder där ni kan avnjuta solen från sen lunch- till kvällstid!

Det ljusa vardagsrummet är väl tilltaget och har plats för stor soffgrupp men även matgrupp om så önskas. Här kan ni spendera kalla dagar med att elda i den exklusiva öppna spisen i Gotländsk kalksten. Vardagsrummet är utrustat med platsbyggda hyllplan och väggarna pryds av en svart/vit Fornasetti-tapet som går väl ihop med resterande väggar i ljus ton. Från vardagsrummet nås balkongen med utsikt över allén på Valhallavägen och Lärkstaden. Det rymliga sovrummet är fritt från insyn och har plats för dubbelsäng och annat möblemang. Väggarna pryds av en exklusiv Fornasetti tapet och här finns även plats för en hel garderobsvägg.

Det klassiska köket har vita skåpluckor, bänkskiva och stänkskydd i gedigen kalksten samt stor diskho. Väggarna går i ljusblå ton och här finns plats för matgrupp invid fönstret. Köket är komplett utrustat med induktionshäll, ugn, samt helintegrerade vitvaror såsom kyl, frys, diskmaskin och fläkt.

Stambytt och helkaklat badrum med inbyggda detaljer såsom badkar, hyllplan och extra stor spegel. I badrummet finns även wc, handfat och badrumsskåp. I lägenheten finns förvaring i form av flertalet garderobers samt plats för ytterligare garderobsvägg i sovrummet om så önskas. Till bostaden hör även ett rymligt vindsförråd.

I Brf Roslagsterrassen 11 bor ni i en stabil förening där de flesta renoveringar är gjorda. Föreningens belåning ligger på endast 5857 kr/kvm. Här finns både tvättstuga och gemensam gård för de boende. Föreningen har även tre lokaler (restauranger, livsmedelsbutik mm.) som genererar goda intäkter.

På Valhallavägen bor ni i ett centralt läge med ett brett utbud av restauranger, caféer och annan önskad service mittemellan Vasastan och Östermalm. Några minuters promenad till Odenplan som bjuder på ett rikt uteliv i form av caféer, restauranger och pubar. Från lägenheten når ni även stadens puls med 15 minuters promenad till Stureplan. Flertalet grönområden ligger i området såsom Lill-Jansskogen, Observatorielunden, Brunnsviken, Hagaparken, Humlegården och Norra Djurgården. Nära till KTH, Stockholms Universitet, Handelshögskolan och Karolinska Institutet.

Goda kommunikationer med T-bana (Tekniska högskolan, ca 100 meter från entrén), Roslagsbanan (Östra Station) och flertalet innerstadsbussar (bl.a. nr 4, 6, 53, 67 och 77). Även direkt bussförbindelse till Storstockholms ytterförorter såsom Norrtälje, Vallentuna, Sigtuna mm.

Välkomna på visning till er framtida drömbostad!

Planlösning

HALL: Välkomnande hall med golv i kolmårdsmarmor och ljusmålade väggar. Här finns gott om förvaring i form av klädskåp/förråd samt plats för hatthylla.

KÖK:

Till höger om hallen ligger det moderna köket med vita skåpluckor samt stänkskydd och bänkskiva i kalksten. Här finns all maskinell utrustning i form av induktionshäll och ugn från Miele, fläkt samt helintegrerade vitvaror såsom kyl, frys samt diskmaskin. Ljusblå väggar och vitpigmenterad fiskbensparkett. Plats för matgrupp. Köket kan även göras om till ett sovrum (se alternativ planlösning).

VARDAGSRUM:

Ljust och luftigt vardagsrum med plats för stor soffgrupp, matgrupp samt annat önskat möblemang. Fungerande öppen spis i Gotländsk kalksten samt vitpigmenterad fiskbensparkett. Väggarna går i ljusa toner i kombination med med tapet från Fornasetti med svart/vita motiv. Utgång till balkongen.

SOVRUM:

Stort sovrum med utan insyn med plats för dubbelsäng, nattduksbord och annat önskat möblemang. Väggarna är tapetserade med Fornasetti tapeter i beige nyans och vitpigmenterad fiskbensparkett pryder golven. Sovrummet har även plats för en stor garderobsvägg om så önskas.

BADRUM:

Stambytt och helkaklat badrum med platsbyggt badkar med glasvägg, dusch, handfat, stor inbyggd spegel samt WC. Här finns även hyllplan och badrumsskåp för förvaring.

FÖRRÅD:

Nuvarande säljare disponerar ett vindsförråd.

Förening

Bostadsrättsföreningen Brf Roslagsbanan 11.
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta).
I föreningen finns 30 st lägenheter och 3 st lokaler.
Byggnadsår: 1934.

Föreningsinformation

Allmänt om föreningen: Föreningen förvärvade fastigheten 1999.

Delat ägande godkännes.

Tillåten köksfläkt är kolfilter.

Huset har 4-glas och 3-glas fönster.

Renoveringar - utförda och planerade: Föreningen har inga kommande renoveringar beslutade (kontrollerat 2024-01-26)

Utförda renoveringar:

2022 - Stamspolning
2022 - Bytt torktumlare
2022 - Nytt elektroniskt portsystem inkl tvättstugebokning
2022 - Renovering av portar samt lokalers fönster och dörrar
2021 - Rensning av luftgångar
2021 - Byte av fläkt för luftcirkulation i lägenheterna
2019 - Fönster renovering
2018 - Renovering av serviceledningar
2017 - Installation av fiber
2016 - OVK-besiktning
2013 - Underhållspolning av stammar
2013 - Reparation av tvättmaskiner och torktumlare
2013 - Montering av bullerskydd mot Roslagsbanan
2011 - Renovering av golv i tvättstugan
2010/2011 - Reparation av tak till cykelförråd
2010 - Byte av markiser
2009 - Fasadrenovering
2009 - Renovering av balkonger
2008 - Byte av ytterport
2008 - Omläggning av tak
2008 - Byte av värmecentral
2007 - OVK-besiktning
2006 - Ommålning av trapphus och entré
2004 - Elstambyte
2004 - Rörstambyte
2004 - Installation av torkskåp
2001 - Nytt väggskikt och golv i hissen
2001 - Installation av 2 nya tvättmaskiner och

torktumlare

2001 - Nya golv i tvättstuga och torkrum
2001 - Målning i tvättstuga och torkrum

Föreningens ekonomi: Föreningen höjde avgiften med 3% nu i januari. (Kontrollerat 2024-01-26)

Bostadstyp

Bostadsrättslägenhet
Lgh nr. 01121/1305 i Brf Roslagsbanan 11.
Belägen i Stockholm kommun.
Skattesats 30.42.

Byggnad

Byggnadstyp: Flerfamiljhus
Uppvärmning: Fjärrvärme
Hiss: Ja

Boarea/Biarea

Boarea 76 kvm Areauppgifter enligt lägenhetsförteckningen. Lägenheten disponeras idag som en 2 rok. men är registrerad som 3 rok. enl. lägenhetsförteckningen. .

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

Äger föreningen marken

Ja

Avgift

3 986 kr I avgiften ingår värme, vatten, TV och bredband

Ekonomi

Andel i föreningen: 5.163% och andel av årsavgiften är 5.16%
Bostadsrättens indirekta nettoskuldssättning: 413 070 kr
Information angående nettoskuldssättningen:
Bostadsrättens indirekta nettoskuldssättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen

Driftkostnad

Driftkostnaden är ca 600 kr/mån varav:
Försäkring: 300 kr/mån
Hushållsström: 300 kr/mån
Personer i hushållet: 2

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: Man kontaktar styrelsen för att få hjälp med bredband.

Gemensamma utrymmen

Gård och Tvättstuga.

Energideklaration

Energideklaration utförd: 2017-05-03

Energiklass: G

Energiprestanda Primärenergital: 130 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.

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, gatuadress 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 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.



Sasha Hanna

Reg. Fastighetsmäklare

0708-99 79 46

sasha.hanna@notar.se

