

# notar

Ditt livs bästa affär

## Årets Mäklarkedja

Guldhemmet, ett initiativ av Hemnet



Bennebolsgatan 38



## Bennebolsgatan 38

Pris:	3 800 000 kr
Rum:	4 rum + kök
Våning:	3
Boarea:	103 kvm. Areauppgifter enligt ekonomisk förvaltare. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Avgift:	6 329 kr I månadsavgiften ingår värme, vatten, bredband 1000 Mbit och basutbud kabel-TV. Avgiften höjs med 5% från 1 april 2024 och den angivna avgiften är inklusive den höjningen.
Byggår/Ombyggnadsår:	2005
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 denna mycket attraktiva och fräscha gavelfyra. Lägenheten har ett högt och fint läge och får genom sitt gavelläge med fönster i tre väderstreck mycket fina ljusinsläpp. Lägenheten har goda sociala ytor med ett stort vardagsrum från vilket ni når ut på den stora inglasade balkongen. Fräscht renoverat kök med hel kyl och frys i rostfritt, induktionshäll, inbyggd varmluftsugn, inbyggd micro och diskmaskin. Tre sovrum med bra storlek där master bedroom har en gardrobsvägg och ett av sovrummen har en stor klädkammare. Fräscht badrum utrustat med golvvärme, handdukstork och tvättmaskin.

Förråd ca 4,86 kvm enligt säljaren

Balkong ca 6,72 kvm enligt säljaren

Föreningen är mycket välskött och har en trivsamt innergård med fruktträd och hela 55 parkeringsplatser och 19 carportplatser. En del av dessa är utrustade med laddstolpe. Föreningen äger marken och i nummer 34 finns en välutrustad tvättstuga. Fiber finns indraget i huset och ingår i avgiften. Läget i Solhem är mycket eftertraktat med sin placering långt bort från vägar och de stora rörelserna av människor. Samtidigt är det inte längre än fem minuters promenad bort till det trivsamma Spånga Torg med gott om trevliga småbutiker, som Dennis kött och Spånga Konditori av och med årets bagare 2015 Gabriel Di Gredo. Här finns flera trevliga restauranger, ett välsorterat Ica, frisör, bank m.m. Det finns i närområdet flera populära grundskolor, förskolor samt ett gymnasium, simhall och den stora Spånga Idrottsplats med många fotbollsplaner, löparbanor, inomhushall, ishall och utegym. Den lilla gräsplanen Gläntan ligger inne i det vackra villaområdet i Solhem. Kommunikationerna in mot stan är mycket goda och med pendeln når ni Odenplan på 10 minuter och Centralen på 13 minuter. Det finns dessutom ett stort utbud av busslinjer mot Brommaplan, det stora Vällingby centrum, Kista m.m.

## Planlösning

Välkomna in till en trivsamt hall med goda avhängningsmöjligheter.

Direkt in till vänster finner ni det första av de tre sovrummen som har plats för säng, skrivbord och garderober om så önskas. Sovrummet har en egen klädkammare.

Master bedroom har gott om plats för en dubbelsäng och här står en gardrobsvägg som sväljer mycket förvaring.

Fräscht renoverat kök utrustat med hel kyl och frys i rostfritt, induktionshäll, inbyggd varmluftsugn, inbyggd micro, ho i svart och diskmaskin. I köket finns det gott om plats för ett matbord.

Lägenheten öppnas sedan upp mot det mycket rymliga och ljusa vardagsrummet med fönster i två väderstreck. Från vardagsrummet kommer ni ut på den stora inglasade balkongen i fint sydostläge.

Invid vardagsrummet finns det tredje sovrummet.

## Förening

Bostadsrättsföreningen Brf Solgläntan 1.  
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta).  
I föreningen finns 111 st lägenheter och 1 st lokaler.  
Byggnadsår: 2005.

## Föreningsinformation

Allmänt om föreningen: Föreningens tre bostadshus rymmer 111 lägenheter och stod färdiga för inflyttning sommaren 2005. Föreningen är en äkta förening och de äger marken.

Föreningen har 1 lokal som är uthyrd till Västerorts Städservice.

Renoveringar - utförda och planerade: Föreningen har i dagsläget inga större renoveringar planerade. (Kontrollerat 2024-02-21).

Genomförda renoveringar:  
Stampolning har utförts under 2010, 2015 och 2017.  
Fibernät installerades 2016.  
Moderna och miljövänliga underjordiska återvinningsstationer för insamling av matavfall, restavfall, tidningar, pappersförpackningar och plastförpackningar installerades 2016.  
Föreningen har färdigställt nya förråd under 2017.  
Renovering av avloppsrören under byggnaderna 2018.  
Anläggning av ny trivselyta på innergården 2022.

Se årsredovisningen för mer information.

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

Föreningens ekonomi: Föreningen planerar att höja avgifterna med 5% from 1 april 2024 samt 5% from 1 oktober 2024. (Kontrollerat 2024-02-21). Den annonserade avgiften inkluderar avgiftshöjningen 1/4.

Övrigt: Trappstädning utförs av firma.

## Bostadstyp

Bostadsrättslägenhet  
Lgh nr. 11141/1301 i Brf Solgläntan 1.  
Belägen i Stockholm kommun.  
Skattesats 30.42.

## Byggnad

Uppvärmning: Fjärrvärme  
Hiss: Ja

## Boarea/Biarea

Boarea 103 kvm Areauppgifter enligt ekonomisk förvaltare.

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

## Äger föreningen marken

Ja

## Avgift

6 329 kr I månadsavgiften ingår värme, vatten, bredband 1000 Mbit och basutbud kabel-TV. Avgiften höjs med 5% från 1 april 2024 och den angivna avgiften är inklusive den höjningen.

## Ekonomi

Andel i föreningen: 1.23184% och andel av årsavgiften är 1.23169%

Pantsättningsavgift: 573 kr

Överlåtelseavgift: 1 433 kr som betalas av köparen.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning: 703 363 kr

Information angående nettoskuldsättningen:

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

Kommentar till nettoskuldsättningen: Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beräkningen är gjord och baseras på senaste tillgängliga årsredovisningen. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

## Driftkostnad

Driftkostnaden är ca 677 kr/mån varav:

Försäkring: 360 kr/mån

Hushållsström: 317 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. Analoga kanaler 1-12 finns kostnadsfritt, övriga kanaler beställs och debiteras separat.

Bredband: Bredband 1000 Mbit via Stockholms stadsnät ingår i månadsavgiften till föreningen.

## Parkering

Föreningen har 74 parkeringsplatser, fördelade enligt följande:

- 41 parkeringsplatser (varav en handikappanpassad och 11 med eluttag).
- 19 parkeringsplatser i carport (varav 8 med eluttag).
- 4 handikappanpassade parkeringsplatser på innergården. Dessa hyrs endast ut till medlemmar med handikapptillstånd.
- 10 parkeringsplatser på servitut vid besöksparkeringarna på Kv. Finnbo (på andra sidan Salagatan).

För uteplatser kostar det 300 kr/mån och carport 500 kr/mån. För platser med el kostar det 150 kr extra plus det man själv förbrukar.

(Kontrollerat 2024-02-21).

## Gemensamma utrymmen

Det finns tvättstuga, cykelförråd och ett övernattningsrum på Bennebolsgatan 36 som kan hyras.

Bostadsrätt har tillgång till balkong alternativt uteplats.

Föreningen fördelar förråd. Många av bostadsrätterna har ett tillhörande förråd. De som saknar förråd kan köpa till ett genom bostadsrättsföreningen. Några förråd (3 st) finns för uthyrning som ett extra förråd. I dagsläget finns det inget extra förråd ledigt.

## Uteplats

Inglasad balkong i sydost ca 6,72 kvm enligt säljaren.

## Energideklaration

Energideklaration utförd: 2018-04-27  
Specifik energianvändning: 125 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](http://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](http://www.notar.se) samt andra aktuella hemsidor.

# ANTECKNINGAR

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**notar**



# 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.*



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](mailto:tomas.ekstrom.svahn@notar.se)

