

notar

Ditt livs bästa affär

Årets Mäklarkedja

Guldhemmet, ett initiativ av Hemnet



Smedsbacksgatan 1, 7 tr



Smedsbacksgatan 1, 7 tr

Pris:	6 995 000 kr
Rum:	3 rum + kök
Våning:	7
Antal våningar:	8
Boarea:	65 kvm. Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Avgift:	3 325 kr I avgiften ingår värme, vatten, fiber, kabel-TV och ett vindsförråd.
Byggår/Ombyggnadsår:	1938
Ansvarig mäklare:	Mathias Dominus, Reg. Fastighetsmäklare telefon , mobil 0708-99 79 36 mathias.dominus@notar.se













notar

Avvikelser kan förekomma.

Beskrivning

Denna välplanerade 3:a i gavel är en pärla som inte får missas! Med en perfekt balans mellan charm och funktionalitet är detta hemmet där drömmar förverkligas. Njut av mysiga kvällar framför den fungerande öppna spisen, medan den vackra fiskbensparketten under dina fötter ger en känsla av elegans.

Den sociala planlösningen och lägenhetens höga läge skapar en harmonisk atmosfär och möjligheter till trevliga sammankomster med nära och kära. Här finns allt du behöver för att trivas och skapa minnen som varar livet ut!

Belägen i en av Gärdets mest eftertraktade områden, erbjuder denna fastighet enastående bekvämlighet och närhet till allt du behöver. Med en välsorterad ICA-butik på plats, som dessutom genererar väldigt goda intäkter till föreningen, behöver du aldrig kompromissa med din vardagliga bekvämlighet.

Tunnelbanan ligger endast 50 meter bort, vilket gör pendlingen till stadens hjärta både smidig och bekväm. Upptäck fördelarna med att bo på en återvändsgata kantad av grönska och öppna ytor mellan husen. Här kan du njuta av lugnet samtidigt som du har stadens puls inom räckhåll.

Föreningen är välskött och präglas av klassisk arkitektur från 1938, komplett med dubbla hissar för din bekvämlighet. Med T-banan utanför porten och endast 100 meter till busshållplatsen är kommunikationsmöjligheterna oslagbara.

Dessutom erbjuds en oas av rekreation och natur med Tessinparken, Östermalm, Kungliga Tennishallen, Gärdesfälten och Djurgården på bekvämt promenadavstånd. Här finns alltid något att upptäcka och njuta av!

Förening

Bostadsrättsföreningen Brf Kulan 1.
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta).
I föreningen finns 64 st lägenheter och 1 st lokaler.
Byggnadsår: 1938.

Föreningsinformation

Allmänt om föreningen: Brf Kulan 1 bildades 2003 och förvärvade fastigheten samma år. Föreningen är äkta och äger marken. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 64 bostadsrätter samt en lokal med hyresrätt (ICA).

Lägenhetsfördelning:

32 st 1 rum och kök

16 st 2 rum och kök

16 st 3 rum och kök

Renoveringar - utförda och planerade: Kommande renoveringar:

Planerar att renovera balkongerna under 2025.
(kontrollerat 2024-03-28).

Genomförda renoveringar:

2021 Renovering av brandluckan, målning källargolv, renovering av trappan ner till ICA, rensning av ventilationskanaler samt och injustering av frånluftsfläktarna

2020 Grillplats och planteringar framsida, installation av automatsmörjning hisslinor

2019 Nya armaturer och nödbelysning i trapphuset

2019 Nya bärlinor till hissarna

2018 Fiberinstallation

2015 OVK-besiktning utförd

2015 Kontrollbesiktning av alla lägenheter utförd

20215 Brandskyddet inspekterat

2014 Målning av golv i källarplan

2014 Ny platsättning utanför entrén

2013 Nya planteringar på husets framsida

2012 Byte av vindsfönster

2012 Renovering av soprum

2011 Stamspolning

2008 Renovering av källare, tvättstuga och torkrum

2007 Renovering av tak samt putsning av fasad

2007 Byte av värmepanna

2006-2008 Ytterfönster byttes och energibesparande glas sattes in, även fönsterlister byttes ut för att skapa en god värmebevaring

2006-2008 Hissrenovering

1997 Stambyte i badrum och kök

1997 Byte av elstammar

Föreningens ekonomi: Det finns inga beslut på kommande avgiftsändringar (kontrollerat 2024-03-28).

Bostadstyp

Bostadsrättslägenhet
Lgh nr. 07003/1707 i Brf Kulan 1.
Belägen i Stockholm kommun.
Skattesats 30.42.

Byggnad

Byggnadstyp: Flerfamiljhus

Uppvärmning: Fjärrvärme

Hiss: Ja

Boarea/Biarea

Boarea 65 kvm Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen.

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

Äger föreningen marken

Ja

Avgift

3 325 kr I avgiften ingår värme, vatten, fiber, kabel-TV och ett vindsförråd.

Ekonomi

Andel i föreningen: 2.106005%

Pantsättningsavgift: 483 kr

Överlåtelseavgift: 1 208 kr

Bostadsrättens indirekta nettoskultsättning: 384 464 kr

Information angående nettoskultsättningen:

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

Driftkostnad

Driftkostnaden är ca 510 kr/mån varav:

Försäkring: 120 kr/mån

Hushållsström: 150 kr/mån

Övrigt: 240 kr/mån

(övrigt avser gas)

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: Ansluten till kabelnät. Grundutbud från Tele2 ingår i avgiften.

Fiber via Stockholmsstadsnät, ingår i avgiften.

Parkering

På fastigheten finns 3 parkeringsplatser för bostadsrättsinnehavare samt 8 parkeringsplatser för lokalhyresgäst. För närvarande är det 7 personer i kö till parkeringsplatserna för bostadsrättsinnehavare. Kostnad för dessa är 1 100 kr/mån. (kontrollerat 2023-08-11).

Gemensamma utrymmen

Det finns cykelförråd/barnvagnsrum, förråd och tvättstuga med torkrum.

Energideklaration

Energideklaration utförd: 2015-04-08

Energiklass: F

Energiprestanda Primärenergital: 170 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.



Mathias Dominius

Reg. Fastighetsmäklare / Franchisetagare

0708-99 79 36

mathias.dominius@notar.se

