



DIN MÄKLARE I HUVUDSTADEN

A black and white photograph of a cityscape at night, featuring a bridge with light trails from traffic, a river, and a prominent church spire in the background.

SOLPARKSVÄGEN 3

# Information

## LÄGENHET

Antal rum	4 rok
Boarea	121 kvm
Våning	2 trappor av 5
Hiss	Hiss

## EKONOMI

Begärt pris	6 475 000 kr - Utgångspris
Avgift	5 506 kr/mån inkl värme, VA

## BYGGNAD

Husform	Flerfamiljshus
Fastighetsbet.	kv Solna Slottet 2
Byggnadsår	1912
Uppvärmning	Fjärrvärme
Fönster	2-glas med spröjs
Fastighetsbet.	Brf Slottet 2



**ANDERS BJÖRKQVIS**  
Reg. fastighetsmäklare  
0709-111 492  
[anders@sthlmfast.se](mailto:anders@sthlmfast.se)

---



Photo by D1

### **Sekelskiftesvåning om fyra rum i Slottet**

Gamla Råsunda - Slottet - Jugend stil - Renoverat kök - Torrnum - Sekelskiftespärla - Vackra trägolv - Ev balkong - Spröjsade fönster - Generös takhöjd - Nära kommunikationer och service.

# Interiörinformation

## **Beskrivning**

Välkomna till anrika "Slottet" i Råsundas mest idylliska kvarter. Den vackra sekelskiftesfastigheten anno 1912, är uppförd i tidstypisk jugendstil av arkitekterna Paul A Löfgren och Ernst Otterström.

Våningen har många eleganta sekelskiftesdetaljer som stora sällskapsrum med stuckaturer och rosetter i tak, spröjsade fönster, spegeldörrar, serveringsskåp och vackra trägolv i alla rum.









## Kök

**Köket renoverades med varsam hand hösten 2015 i sin helhet.**

Fullutrustat Marbodalkök med vitvaror från Siemens. Stort skafferi med litet charmigt fönster. Gott om förvaring bakom vita skåpsluckor och goda arbetsytor på bänkskiva i Carraramarmor. Utrustningen består utav kyl och frys med is- och vattenmaskin, gashäll, varmluftsugn, diskmaskin och takfläkt i rostfritt utförande. Mycket vackert fönsterparti, med en platsbyggd sittbänk, mot innergården.



## Sovrum

**Stort och luftigt master bedroom mot föreningens lugna innergård.**

Gott om plats för dubbelsäng samt övriga möbler. Rogivande tapet på väggarna och slipat trägolv. Stor klädkammare för förvaring.

## Sovrum 2

**Ett mindre sovrum som en gång i tiden tjänstgjorde som jungfrukammare.**

Rymlig garderob i rummets ena hörn. Praktiskt skrivbord i dörrnischen i gamla köksentrén. Furugolv och rogvande vita väggar. Svalt sovrum på sommaren med norrläge och föreningens lugna innergård.













## Vardagsrum

**Stort vardagsrum om ca 25 kvm.**

Samma stilsäkra känsla som i tornrummet med fiskbensparkett och vita väggar. Stuckatur och takrosetter finns kvar i klassisk jugendstil. Två stora fönster mot gatan med djupa fönsternischer. Rummet är stort och rektangulärt vilket gör det lätt att möblera.

## Tornrum

**Väl tilltaget rum i ett av fastighetens torn.**

Generös takhöjd och tre stycken vackra spröjsade fönster mot gatan. Rummet ligger i fil med vardagsrummet för den riktiga "vånings-känslan" ska infinna sig. Idag nyttjas det som matsal men kan givetvis disponeras som sovrum. På golvet ligger fiskbensparkett och väggarna är vita.

# Hall

**Välkomnande hall med plats för ytterkläder.**

På golvet ligger ett rustikt furugolv med härlig patina och väggarna är vita. Från hallen når man vidare in till sovrum, serveringsgång samt vardagsrum. I hallen finns en mindre gästtoalett som kommer att stambytas. Här har man som köpare ha möjlighet att påverka hur det ska se ut med egna materialval.

# Serveringsgång

**Serveringsgången bör absolut nämnas för sin förtjusande stil.**

Två stycken eleganta serveringsskåp, hela vägen upp till tak. Det finns en igen-satt ingång till vardagsrummet som numera är ett linneskåp. Stor klädkammare gör att lägenheten har goda förvarings-möjligheter. Samma fina golv och vita väggar.

# Badrum

**Fräscht helkaklat badrum med vädrings-fönster.**

Utrustat med tvättmaskin, handfat med kommod och duschvägg. Badrummet är stambytt sedan tidigare.









# FÖRENING

## **Brf Slottet 2**

Föreningen består utav 19 lägenheter, alla upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och stod som ägare av fastigheten 2015-04-14.

### Kommande renoveringar

Fastigheten kommer genomgå renoveringar som finansieras dels med medel av den sålda vinden samt med medel från en inre reparationsfond som ska finansiera varje lägenhets badrum i de badrum som ska stambytas. De åtgärder som skall genomföras framgår av listan nedan.

### Stambyte

För denna lägenhet är det stammarna till köket och gästtoaletten som ska bytas. Detta kommer inte innebära någon omarbetning av köket då stammen nås från en garderob i serveringsgången. Gästtoaletten kommer att renoveras och det finns möjlighet för köparen att påverka hur det ska se ut om annat önskas än standardinredning önskas.

Takrenovering i samband med byggnationen av vinden.

Nya elstigare.

Ny puts på fasaden.

Trapphus renovering.

Fönsterrenovering.

Tvättstugerenovering.

Föreningen har nya förråd i källaren som mäter mellan 6,7-8,2 kvm/st och fördelades efter storlek på lägenhet.

### TV & INTERNET

Föreningen är ansluten till ComHem.

### Balkongplaner.

I föreningen har man röstat igenom att ansöka om bygglov för balkonger mot gården.

För ytterligare information se årsredovisning och stadgar samt föreningens hemsida: <http://brfslottet2.bostadsrattarna.se/>

## Området

Slottsparken och Solparken ligger i direkt närhet till fastigheten och det tar bara fem minuter att komma till fågelrika Råstasjön och Lötsjön med trevliga promenadstråk och motionsspår. Det finns ett stort utbud av restauranger, allt från kvarterskrogen till fine dining.

När det gäller butiker och shopping så är Solna Centrum och Mall of Scandinavia inom 10 minuters gångväg från fastigheten.

Läget är perfekt med nära avstånd till tunnelbana, bussar, tvärbanan och Solna pendeltågsstation.







# Köparinformation

## Juridisk information till dig som köper bostadsrätt genom fastighetsmäklare

Vid ett bostadsrättsköp kan felvister uppkomma mellan köpare och säljare. Regler om fel i bostadsrätt i samband med köp återfinns i köplagen. Reglerna är i huvudsak desamma som vid fastighetsköp. Dock finns det vissa specifika saker en bostadsrättsköpare bör tänka på inför sitt förvärv. Bostadsrätten avser oftast en bostadslägenhet i en flerfamiljsfastighet. För enkelhetens skull har vi i texten nedan därför valt att endast skriva lägenheten.

### 1. VILKEN STANDARD KAN EN KÖPARE FÖRVÄNTA SIG ATT LÄGENHETEN HAR?

#### 1.1 Standard då inget särskilt avtalats

En köpare kan inte förvänta sig mer än att en lägenhet har "normal standard". Alla delar av en lägenhet har begränsad teknisk livslängd. Köparen måste alltså räkna med, att en lägenhet och dess anläggningar förändras och försämras på grund av ålder och bruk. Ju äldre lägenheten är desto lägre standard kan köparen förvänta sig.

En köpare kan förvänta sig, att olika delar av en lägenhet fungerar under dess normala tekniska livslängd. Om ett badrum är 3 år gammalt, har köparen rätt att förvänta sig att ytskiktet fortfarande klarar av att stå emot vatten och att fuktskador inte uppkommer, men köparen kan knappast förvänta sig att badrummet fungerar felfritt om det är t ex 30 år gammalt.

Har lägenheten delvis renoverats har köparen rätt att förvänta sig högre standard i de delarna jämfört med vad lägenhetens ålder i övrigt ger anledning till. Det går inte att entydigt beskriva "normal standard" och vad som är normala åldersförändringar.

Först när lägenheten har betydligt lägre standard än vad som köparen haft anledning att räkna med, är det ett fel i köprättslig mening.

#### 1.2 Standard som framgår av avtalet

Det är lättare att bedöma vad som är ett fel i köprättslig mening, om lägenhetens standard framgår av texten i köpeavtalet med bilagor. Står det t ex att diskmaskinen är tillverkad 1998 har köparen rätt att förvänta sig att detta stämmer. Visar det sig senare att diskmaskinen i själva verket är tillverkad 1992, avviker lägenheten från den avtalade standarden.

Även i de fall säljaren muntligt eller på annat sätt lämnat detaljerade uppgifter som köparen tagit intryck av rör det sig om fel i köprättslig mening i de fall uppgifterna inte är korrekta.

### 2. Fel som säljaren ansvarar för

Finns det inget fel i köprättslig mening, enligt ovan, har säljaren inget felansvar. Säljaren kan också slippa ansvar för fel som är upptäckbara. Säljaren ansvarar således bara för fel som är dolda.

Säljarens felansvar för lägenheten upphör två år efter den avtalade tillträdesdagen.

I praktiken kan man säga att den typ av "dolda fel" som säljaren slutligen har att ansvara för i första hand är fel i lägenhetens konstruktion eller utförande (förorsakade av t ex bygglarv/byggfusk).

### 3. FEL SOM KÖPAREN ANSVARAR FÖR

#### 3.1 Köparens undersökning av lägenheten

Köparens undersökning av lägenheten innebär, att köparen själv får stå för fel som upptäckts eller borde ha upptäckts i samband med köpet. Innebörden av undersökningsplikten är att man i efterhand, när en felvist har uppkommit, har att avgöra om felet kunnat upptäckas av en normalt begåvad och normalt bevandrad köpare, om denne hade gjort en tillräckligt noggrann undersökning. Om denne tillräckligt kunnige köpare inte skulle ha kunnat upptäcka felet så är det dolt. Då ansvarar säljaren för felet. Detta medför att en köpare, som inte har tillräckliga kunskaper, inte kan vara säker på att kunna fullgöra undersökningsplikten själv.

Köparens undersökningsplikt omfattar att noggrant och omsorgsfullt se på allt som är möjligt att se på. För att undersöka mörka utrymmen ska du alltså använda ficklampa. Att lyfta på mattor och gardiner för att titta på ytskiktet på golv och väggar ingår i din undersökning av lägenheten.

En köpare, som känner att han inte har tillräckliga kunskaper, bör anlita en egen besiktningsman som yrkesmässigt utför besiktningar.

#### 3.2 Besiktning genom besiktningsman

En undersökning av lägenheten ställer höga krav på köparen och det kan därför vara klokt att ta hjälp om man inte själv besitter dessa kunskaper eller har expertishjälp i bekantskapskretsen. Om säljaren redan har låtit göra en besiktning är det viktigt att ta reda på vad som ingått i besiktningen och om det har funnits några



avgränsningar. Den besiktning som görs på uppdrag av köparen är vanligtvis en byggtknisk undersökning av lägenheten. Det innebär att undersökningen normalt inte omfattar alla delar och installationer i lägenheten.

### **3.3 Reklamation**

Om du efter köpet upptäcker fel som du anser att säljaren ska svara för måste du inom skölig tid meddela säljaren detta (reklamation). Gör du inte det förlorar du din rätt att göra säljaren ansvarig.

## **4. REGLER OM LÄGENHETSKÖPET OCH KLAUSULER I AVTALET**

### **4.1 Skriftligt avtal**

Ett lägenhetsköp blir bindande först när både säljare och köpare har undertecknat köpeavtalet. Finns det flera säljare och/eller köpare, är avtalet bindande först då samtliga parter undertecknat köpeavtalet. Det är inte möjligt att muntligt avtala om köp av lägenhet.

### **4.2 Säljaren bestämmer**

Det är säljaren som bestämmer när och med vem denne vill göra affär. Även om du lagt det högsta budet, kan säljaren välja någon annan att avsluta affären med.

### **4.3 Återgångsvillkor**

Villkor som ger en part (vanligen köparen) rätt att frånträda köpet, måste tas in i köpeavtalet för att de ska gälla. En vanlig situation är att köparen vill kunna frånträda köpet om han inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får sin gamla bostad såld eller att han får låta en fackman besiktiga lägenheten innan han blir definitivt bunden vid köpet. Fastighetsmäklaren ska vara uppmärksam på om någon av parterna rimligen bör villkora köpet. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan parterna. En säljare, som kan välja mellan en köpare som kräver t ex ett låneförbehåll och en annan köpare som inte har

det kravet, väljer antagligen den senare köparen om avtalet i övrigt är lika

## **5. ÖVRIGT VID LÄGENHETSKÖP**

### **5.1 Medlemskap i föreningen**

Först när bostadsrättsföreningens styrelse har godkänt dig som medlem i föreningen är köpet giltigt. Med medlemskapet följer ett antal rättigheter och skyldigheter. Den främsta rättigheten är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid. De främsta skyldigheterna är att betala månadsavgiften till föreningen och ansvaret för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Föreningen har ansvar för det gemensamma (yttre) underhållet av fastigheten och samtliga stamledningar.

### **5.2 Månadsavgiften och föreningens ekonomi**

Det är viktigt att en köpare av en lägenhet tar del av bostadsrättsföreningens årsredovisning för att bilda sig en uppfattning om bostadsrättsföreningens ekonomi. Föreningens ekonomi styr även månadsavgiften. Om en förening har stora lån eller om underhållet av fastigheten är eftersatt kan detta i framtiden påverka din månadsavgift om exempelvis ränteläget förändras. Det är därför viktigt att du som köpare innan köpet försöker bedöma hur din månadsavgift kan komma att öka och om du har marginal att klara en sådan kostnadsökning.

### **5.3 Boareal**

vissa fall, speciellt i äldre bostadsrättsföreningar, är bostadsrättsföreningens uppgift om boareal inte korrekt. Mätmetoder och mätnormer har varierat under åren. Om du som köpare känner dig osäker på uppgiften om boareal eller om denna uppgift är av stor vikt för dig bör du anlita en fackman för en mätning av boareal.

## Vilka är SthlmFast?

Att köpa eller sälja sin bostad är för många av oss den kanske största och viktigaste affär vi gör i livet. Det är så mycket som står på spel, därför ser vi till att skapa de allra bästa förutsättningarna för en lyckad affär. Den kräver en erfaren och engagerad mäklare som behärskar alla aspekter av affären – från besiktning och värdering till marknadsföring och kontraktskrivning och allt däremellan. En mäklare från SthlmFast helt enkelt.

### Att välja SthlmFast

När du väljer SthlmFast som din byrå väljer du också en mäklare som är noggrann och driven, passionerad och erfaren samtidigt som han är resultatnriktad och beredd att göra allt för att din affär verkligen skall bli ditt livs bästa. Att göra våra kunder glatt överraskade är nämligen det bästa vi vet – och efter 16 år i branschen vet vi också att den enda nyckeln till framgång stavas "Hårt arbete ända in i kaklet!".



**DIN MÄKLARE I HUVUDSTADEN**