notar

Ditt livs bästa affär

Bokvägen 19B

Bokvägen 19B

Fastighetsbeteckning:	Härfågeln 1
Pris:	9 000 000 kr
Rum:	6 rum
Boarea/Biarea:	191 kvm + 97 kvm. Areauppgifter enligt taxeringsinformationen. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Tomtarea:	1 305 kvm (friköpt).
Byggår:	1924
Kommun/Församling:	Sollentuna, Sollentuna
Taxeringsvärde:	Byggnad: 2 037 000 kr, Mark: 2 576 000 kr
Ansvarig mäklare:	Amanda Kujanpää, Reg. Fastighetsmäklare telefon , mobil 0735-19 04 40 amanda.kujanpaa@notar.se

Beskrivning

Nu har äntligen huset i Helenelund som ni så länge drömt om kommit ut till försäljning. Ett svårslaget hem med de bästa detaljerna från byggåret 1924. Beläget i Sollentunas hjärta omgivet av en tilltalande tomt finner ni detta hem som är något utöver det vanliga. Ett hus med genomtänkt planlösning med fokus på bra ljusinsläpp, tidstypiska detaljer och välbevarad charm som sätter guldkant på tillvaron.

I Sollentunas eftertraktade villaområde Helenelund, några minuter från pendeltåget, intill grönområde och Edsviken ligger detta anslående hem som skapats med lika delar förnuft och elegans. Utsidan är klädd med ljus puts och på den makalösa trädgården växer flera äppelträd och ger många härliga soltimmar som kan avnjutas med nära och kära.

Entréplanet välkomnar med sällskapsytor med otroligt ljusinsläpp från husets stora och vackra fönsterpartier. Tidstypiska detaljer från husets byggår genomsyrar detta hem, med en väl utsmyckad kakelugn och öppen spis, takrosetter, speglade dörrar samt spröjsade fönster.

En trappa upp välkomnar en inre hall samt tre ordentliga sovrum varav ett med en vacker kakelugn. På detta plan finner ni även en makalös balkong som blickar ut mot Helenelunds grönska och takåsar.
Här finns både vindsplan med goda förvaringsmöjligheter samt källarplan som kan inredas vidare, samt med garage där en bil ryms.

I slutet av 1800-talet var Sollentuna en jordbruksbygd där den största delen av befolkningen på cirka 1 150 invånare ägnade sig åt jord- eller skogsbruk. Bygdens marker och gårdar ägdes till största del av familjen Rudbeck. 1918 köpte AB Upplandshem Edsbergs gods ägor för att stycka dessa och sälja som egnahemstomter. 1924 byggdes detta hus av Olsson & Rosenlund i jugendstil med en symmetrisk uppbyggnad kring en centralt placerad balkong. Huset är ritat av arkitekten Einar L:son Rudskog och uppfördes för kamreraren Axel Malm, som sägs ha stått på balkongen och spelat festmarsch med både saxofon och trumpet så det hördes över kvarteren.

Sedan början av 70-talet har tre generationer från samma familj bott, vuxit upp och levt här. Här krävs en del underhåll (se bifogat besiktningsprotokoll) men med lite tid och kärlek finns möjlighet att få till ett drömboende! Nu är det dags för nästa familj att flytta in i detta barnvänliga och helt unika hem. Är det din familj kanske?

Varmt välkomna på visning!

Planlösning

Entréplan
Hall
Välkomnande hall med fiskbensmönstrad stavparkett av ek och handmålad fanérpanel i original. Här finns en vacker hörnöppen spis och spegelförsedda pardörrar till salong (herrummet) och matsal. Gästtoalett och garderobs-hall. Trappa upp till övreplan.

Salong
Kallas för herrum i husets ritningar från 1921. På golvet ligger fiskbensmönstrad stavparkett av ek och väggarna är inklädda ljusblå tapeter av vattrat siden från Harrods. Vackert burspråk som skänker rummet ett härligt ljus. Dolda dubbla dörrar till matsal.

Matsal
Fiskbensmönstrad stavparkett i ek och handmålad fanérpanel i original samt Laura Ashley tapeter Palmetto med Byronbård. I dagsläget möblerat med tidstypiska matsalsmöbler i ek från NK. Dörr till serveringsrum.

Serveringsrum
Stavparkett i ek. Väggfast skänkskåp med handmålad dekorfanér i original på skåpsluckor samt vitmålad bröstpanel. Dörrar till jungfrukammare och kök.

Jungfrukammare
Sovrum som även kan användas som kontor. Nåtat furugolv och garderob med belysning

Kök
Ljust och fint kök renoverat 2009 av Svensk Kökstradition. Vitrinskåp med belysning och bänkskivor av vit marmor, Delft liknande blå/vitt franskt kakel under skåp och dubbel engelsk diskho i porslin. Vitmålad bröstpanel och William Morris Compton tapeter. Praktiskt och bra skafferi med kylskåp. Från köket finns dubbeldörr till hall och köksentré. Trappa ner till källare.

Gästtoalett
Från hallen nås gästtoaletten med tapet från Laura Ashley med motivet Chinese Silk. Toalett handikappanpassad från 2015, löstagbara stödarmar.

Övre plan
Hall
Övre planet välkomnar med en inre hall med nåtat furugolv. Rummet har använts som TV rum. Från detta rum finner ni dubbeldörrar till balkong samt dörrar till tre sovrum.

Gästrum
Nåtat furugolv och tapeter från Laura Ashley. Två garderober

Barnkammare
Sanderson tapet och gardiner Golden Lily av William Morris. Nåtat furugolv. Garderob med belysning. Genomgång till sovrum.

Sovrum
Väl tilltaget sovrum med nåtat furugolv och Laura Ashley tapet med motivet Summer Palace Cranberry. Här finns en fungerande kakelugn, garderob med belysning samt anslutande badrum.

Badrum
Badrum av äldre standard med svart/vit rutigt klinkergolv och badkar. Toalett bytt 2015.

Källare
Källarhall
Trappa till köksentré. Här finns en frys samt väggfast garderob med tre sektioner. Dörr till matkällare och pannrum.

Matkällare
Hobbyrum och tidigare sovrum. Elcentral och ingång för huvudvattenledning.

Pannrum
Bergvärmepanna från december 2014. Dörrar till tvättstuga och garage.

Tvättstuga
Tvättstuga och dusch. Här ligger en röd klinker på golvet och det finna utmärkta möjligheter att hänga och förvara tvätt.

Garage
Kallgarage och ursprungligen vedförråd. Dubbeldörrar mot uppfart.

Byggnad
Friliggande villa. Byggnadstyp: Friliggande villa. Byggår: 1924.

Byggnadssätt
Fasad: Puts
Fönster: 2-glas kopplade fönster
Grund: Murar till berg
Takbeklädnad: Tegelpannor
Vatten: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
Avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
Ventilation: Självdrag
Yttervägg källare: Betong
Skorsten: Betong

Uppvärming/El
Bervärme

Vatten och avlopp
Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp., Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Tomt
Tomtarea 1 305 kvm (friköpt).

Boarea/Biarea
Boarea 191 kvm, biarea 97 kvm. Areauppgifter enligt taxeringsinformationen.

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

Ekonomi
Taxeringsvärdet är 4 613 000 kr (fastställt avseende år 2015) varav byggnadsvärde 2 037 000 kr och markvärde 2 576 000 kr. Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd.
Kommunal fastighetsavgift: 7812 kr

Kommun/Församling
Sollentuna, Sollentuna
Skattesats 31.23.

Servitut/Planbestämmelser
Planbestämmelser: Detaljplan (1989-05-22)

Nuvarande ägare
Margaret Elizabeth Resare och Jan Carl Olof Resare

Visningstider
Söndag 21/10 11:45-12:30
Måndag 22/10 17:00-17:30

Besiktningsman med på visningen!

Pantsättning
Det finns 23 st pantbrev uttagna om sammanlagt 4 341 000 kr

Övriga upplysningar
Köpare/spekulanter uppmanas att kontrollera dessa uppgifter i enlighet med köparens undersökningsplikt. Boarea kan variera beroende på skillnader mellan olika uppmätningsnormer. Huruvida uppgiften stämmer med dagens mätmetod kan inte garanteras. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens boarea före köpet som ett led i sin undersökningsplikt. 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
Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p g a fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt
Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över

huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fallrenovering.

Anlitande av besiktningsman
Jordabalken utgår från att köparen själv inormalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s k besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap.

Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d v s innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopaupptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor inär det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (senedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s k köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten idess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet
Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningspliktfinns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett.Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens egetintresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser
Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet friskrivning
Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för

fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret förfastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring
Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighetför säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljareoch köpare.

Jämförelsepris

Som en service till våra kunder visar vi såltpriser och information om Notars förmedlade bostäder på Internet, 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 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 samt andra aktuella hemsidor.

REUTERSWÄRD

BIÈRES de la MEUSE

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 §20 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 säljarev 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: Annonsadministration
Uppdragsgivare/samarbetspart : Hemnet
Ersättning Direkt/indirekt : Indirekt
Fast ersättning: Ja, 50% av annonskostnaden.

För mer information kring bland annat budgivning, roller och rättigheter: Gå in på Fastighetsmäklarinspektionen och deras hemsida www.fmi.se.

Nu finns vi även i soliga Spanien!

Nu har vi slagit upp dörrarna för Notar Spanien. Alla som jobbar på kontoret är svensktalande och bor själva i området vilket har gett oss god lokalkännedom. Enligt oss så ska en bostadsaffär i Spanien vara lika enkelt som hemma i Sverige. Vi har därför förenklat processen och guidar er från att ni landar på flygplatsen tills ni har tillträtt er bostad.

Spanien har med sina 320 soldagar om året länge varit det självklara valet för soltörstande skandinaver som söker sig ett boende i solen. Spanien är känt för sina vita kustremsor och vackra stränder som gett kusten dess namn. Här finns golf i världsklass, vingårdar, Europas bästa dykområden, fantastisk natur och autentisk spansk cuisine. Goda kommunikationer gör att det är lätt att ta sig hit, flera flygbolag erbjuder direktflyg från Sverige till Alicantes flygplats året runt.

Har ni frågor eller funderingar kring köp och sälj av en bostad i Spanien så tveka inte att höra av er till Notar i Spanien på spanien@notar.se.

Ta gärna del av vårt fantastiska utbud av fastigheter i Spanien
www.notar.se/spanien

Amanda Kujanpää
Franchisetagare, Reg. Fastighetsmäklare
0735-19 04 40
amanda.kujanpaa@notar.se