



f<sup>TM</sup>

FASTIGHETSMÄKLARNA  
STOCKHOLM

ADLON  
Hotell

ESPRESSO  
HOUSE

Foxfarmaci



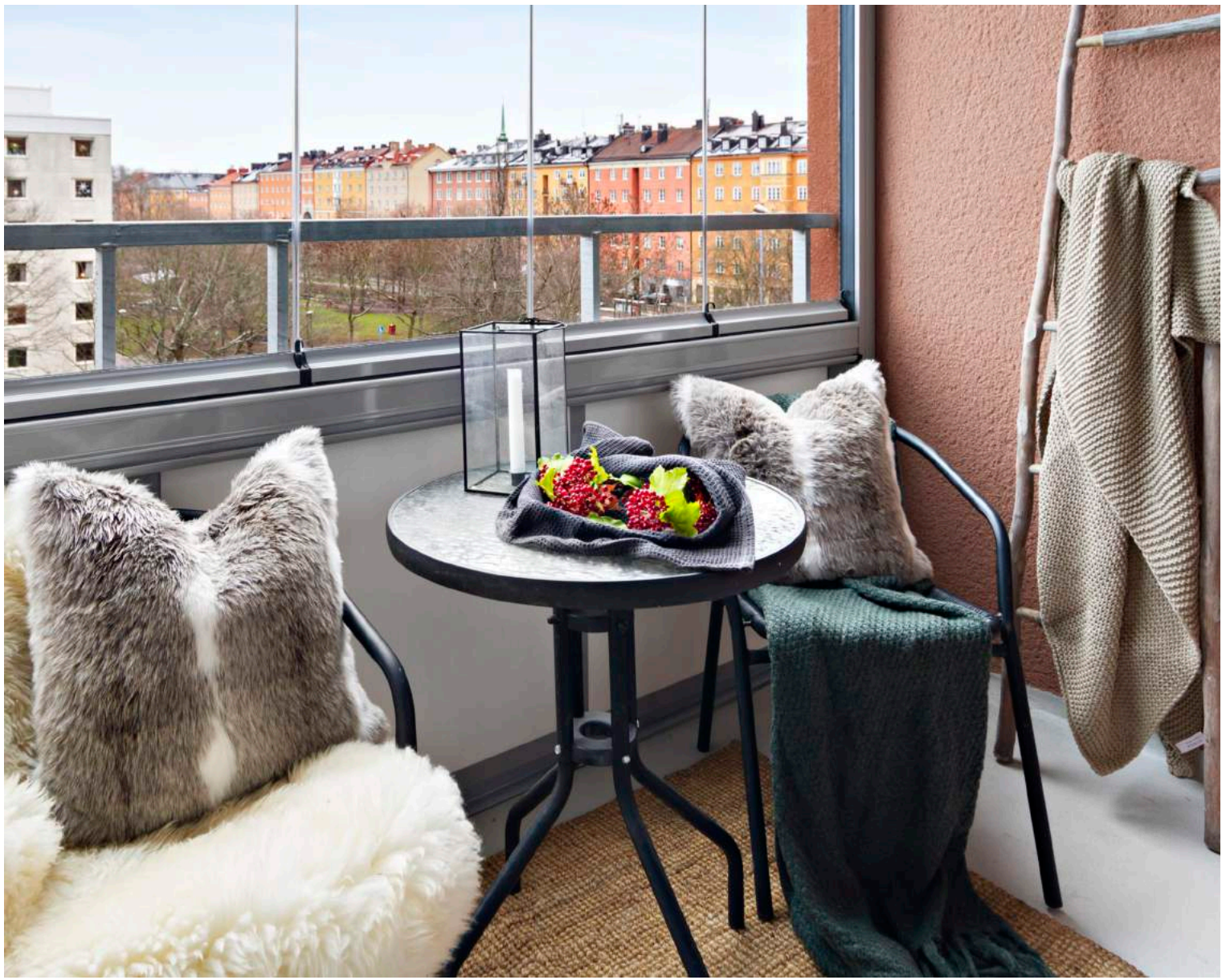
## FASTIGHETSMÄKLARNA STOCKHOLM

Fastighetsmäklarna är en modern fastighetsmäklare med en av branschens mest kompletta mäklartjänster. Vi kan Stockholm då vi verkat över 20 år i vår vackra huvudstad. När du anlitar oss på Fastighetsmäklarna så är du garanterad en fastighetsmäklare med mångårig erfarenhet och kunskap – det är en viktig grundsten i vårt företag och borgar för en mäklartjänst som genomsyras av kvalitet, kompetens och omtanke. Vi älskar det vi gör och vi älskar bostäder – stora som små. En framgångsrik affär är för oss synonymt med att tryggt och professionellt vägleda både köpare och säljare genom hela försäljningsprocessen. Arbetar vi under denna devis vet vi att vi erhåller ert förtroende – ett förtroende som innebär att du, liksom många andra, återkommer till oss varje gång du ska byta bostad.

### KONTAKTA MIG

Richard Berg  
Fastighetsmäklare  
0708-96 38 48  
[richard@fastighetsmaklarna.se](mailto:richard@fastighetsmaklarna.se)





# OBELÅNAD BRF MED GARAGE

SÖDERMALM

TIDELIUSGATAN 19, 2 TR 4 ROK 96 KVM 2.706:-/MÅN 7.200.000:-

Obelånad BRF med garage och 16 st. hyresrätter kvar, säljer nu en totalrenoverad gavel-4:a i nybyggnadsskick på Söders barnvänligaste gård. I den redan låga avgiften ingår Värme, Vatten, Kabel-TV, Bredband, BR-försäkringstillägg samt medlemskap i Bilpool. Balkong med vy mot Rosenlundsparken, gäst-WC, ordentlig matplats i köket, stort badrum med två frostade fönster och ett lugnt läge nära allt på Söder. Välkomna!





LÅG  
AVGIFT

## BESKRIVNING

Hall med möjlighet till avhängning och gäst-WC. Hallen har en tidstypisk glasvägg samt glasdörr med stilrena träpartier i vitt, som skiljer av hallen mot vardagsrummet. Lägenhetens gäst-WC återfinns i hallen.

Vardagsrummet är rymligt med ett fint ljusinsläpp från det långsgående fönsterpartiet. Ett lättmöblerat rum där det finns plats för både sällskapsdel och matsalsdel.

Kök med nya vitvaror. Utmärkta arbetsytor samt arbetsbänkar i slitstark granitliknande svart/gråmelerad komposit, med induktionshäll och nedsänkt ho i rostfritt. Köket är utrustat med separata fullhöjds kyl och frys i rostfritt från Bosch, varmluftsugn samt kolfilterfläkt i rostfritt, ej kopplad till husets fläktsystem. Skåp och lådor med trycköppning/luckdämpning samt på en del skåp, modernt designade handtag i borstat stål.

Stilrent, helkaklat badrum som renoverades av föreningen för ca 2 år sedan. Helkaklat i vitt med ett matchande svart klinkergolv. Ljusinsläpp och vädringsmöjlighet genom två frostade fönster. Badrummet är förberett för tvättstugedel med TM/TT.

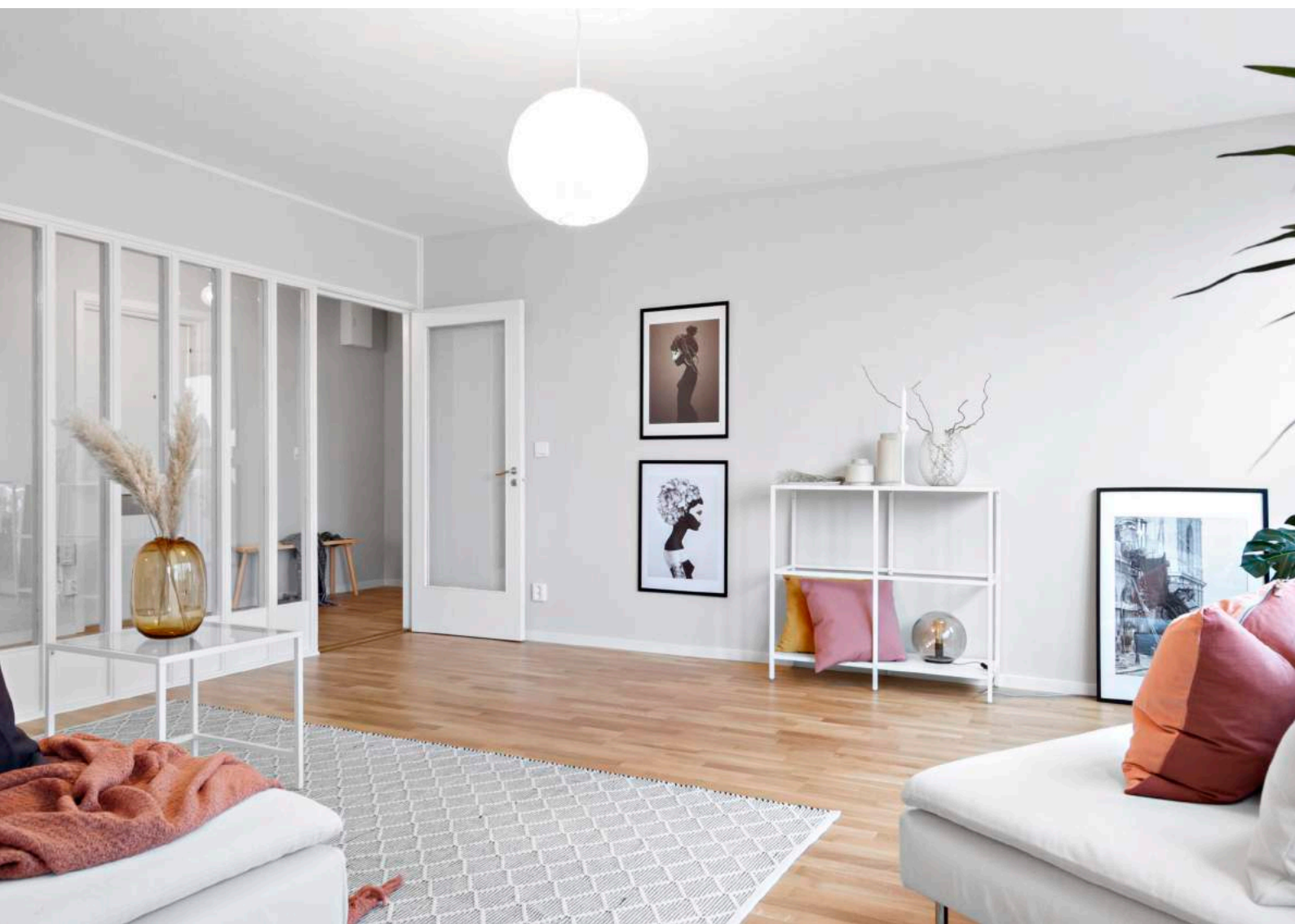
Sovrum 1 invid vardagsrummet är ett utmärkt barn/arbetsrum i bra storlek

Sovrum 2 är ett stort sovrum som nås via hallen till den mer separata delen av lägenheten med badrum, kläd-kammare och två sovrum. Rummet ger gott om plats för dubbelsäng, garderobsvägg och arbetsplats.

Sovrum 3 är lägenhetens Master Bedroom, Garderobsvägg med spegeldörrar samt utgång till lägenhetens balkong. Det är endast ett fåtal lägenheter i föreningen som har balkong i läge mot Rosenlundsparken. Balkongen är inglasad med helt öppningsbara skjutglas.

Klädkammaren är av bra storlek och ett utmärkt förvaringsutrymme för familjen.

Nyttjande av ett ordentligt inplåtat källarförråd om ca 5-6 kvm följer lägenheten.









# FAKTA

## FÖRENINGEN

**ADRESS:** Tideliussgatan 19, 2 tr

**PRIS:** 7.200.000 kr

**RUM:** 4 rum och kök

**BOAREA:** 96 m<sup>2</sup>

**AVGIFT:** 2.706 kr/mån Värme, Vatten, Kabel-TV, Bredband, BR-försäkringstillägg, Bilpool

**VÅNING:** 2/5

**HISS:** Ja

**LÄGENHETSNUMMER:** 56

**BYGGNADSÅR:** 1968

**UPPVÄRMING:** Fjärrvärme

**ENERGIPRESTANDA:** 148 kWh/kvm/år

**UPPLÅTELSEFORM:** Bostadsrätt - Lägenhet

**ANDELSTAL:** 0.7227%

**DRIFTSKOSTNADER/ ÅR**

**EL:** 4.500 kr

**FÖRSÄKRING:** 2.700 kr

**SUMMA:** 7.200 kr

Brf Alnmättet är en äkta och obelånad Brf med osedvanligt bra ekonomi och framtida förutsättningar, som 2001 förvärvade fastigheten med byggår 1968.

Föreningen upplåter efter denna försäljning 152 st. bostäder med bostadsrätt samt 16 stycken hyreslägenheter och 5 stycken lokaler med hyresrätt. Fastigheten innehåser med tomträtt. Föreningen har med Stockholms Stad 2016 tecknat ett nytt tomträttsavtal för de kommande tio åren. Den nya avgälden är på 1 580 500 kronor/år vilket innebar en höjning med 12 000 kronor/år. Totalytan är 14 635 kvm varav bostäder utgör 14 176 kvm och lokaler 456 kvm. Av lokalytan är 391 kvm uthyrd och 65 kvm utgör föreningens gemensamhetslokal.

Föreningen har totala hyresintäkter från kvarvarande hyresrätter, lokaler samt föreningens parkeringsplatser om ca 4 Mkr kr årligen. 2017-12-31 fanns kassa och omsättningstillgångar om ca 4,8

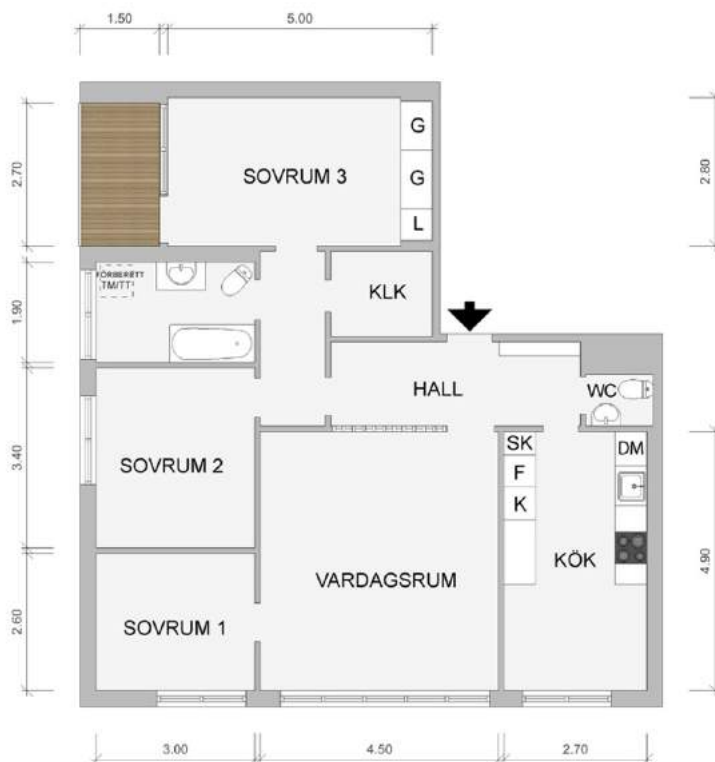
Mkr och under 2018 har föreningen avyttrat en tidigare hyresrätt, (3:a), för 6,1 Mkr. och avyttrar nu denna hyresrätt, (4:a), vilket blir ett bra tillskott till kassan.

Med bra intäkter och 16 st. kvarvarande hyresrätter, efter denna försäljning, har föreningen extremt goda förutsättningar och det svårt att hitta en bättre, mer välskött och stabilare Bostadsrättsförening!

Föreningen har tecknat gemensam försäkring för Bostadsrättstillägg som gäller samtliga medlemmar i föreningen.

Delat ägande godkänns under förutsättning att den som bor i bostaden äger minst 10 %.

Avgiften sänktes igen 2018-07-01 med 5 % och har tidigare sänkts tre gånger de senaste fem åren med 10 % var gång.



Planritningen är baserad på en skiss. Avvikelser kan förekomma.



# VIKTIG KÖPARINFORMATION

## 1. ALLMÄNT

**1.1 UPPGIFTER I OBJEKTSBESKRIVNINGEN**  
Uppgifterna i beskrivningen är grundade på information lämnad av säljaren och/eller föreningen. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

## 1.2 PRIS

Prisnivån som anges bestäms av säljaren i samråd med mäklaren. Om flera bud finns kan 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.

## 1.3 BUDGIVNING

Fastighetsmäklarna tillämpar öppen budgivning. Alla deltagare i budgivningen accepterar att deras namn, telefonnummer och information om de bud som de har lämnat lämnas till köparen och säljaren av bostaden. Säljaren har en fri prövningsrätt vilket innebär att det alltid är säljaren som avgör om och till vem man vill sälja. Utgångspris är den prisnivå säljaren önskar att budgivningen utgår från. Alla bud mottas av mäklaren och framförs till säljaren, även de som är lägre än utgångspriset. Om bud lämnas till mäklaren efter att budgivningen är avslutad, men innan köpekontrakt är signerade, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om denne vill avfärda eller anta budet. Ett bostadsköp 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. Ett muntligt avtal om köp av en bostad är inte bindande avtal.

## 1.4 MÄKLARENS ROLL OCH AVTALSFRÖHÅLLANDE

Vid ett bostadsköp genom mäklare är det viktigt att du som köpare är införstådd med att mäklarens roll är att förmedla bostadsrätten mellan säljaren och dig. Det är med andra ord med säljaren du ingår ett avtal och som således blir din motpart i affären. Om du efter köpet upptäcker fel som du anser att säljaren ska svara för måste du inom skälig tid meddela säljaren detta genom en skriftlig rekommendation. Gör du inte det förklarar du din rätt att göra säljaren ansvarig.

## 1.5 OMBYGGNING AV BOSTADEN/FASTIGHETEN

Nedtagning av väggar och/eller väsentliga förändringar, ingrepp i bärande konstruktioner och/eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten i en bostad är alltid en fråga för föreningens styrelse eller kommunen via bygglov/ byggnämnan att ta ställning till i varje enskilt fall. Detta gäller även om förändringen inte medför risker för byggnadens

konstruktion. I de fall en alternativ planritning presenteras så är detta inte heller en garanti för att ombyggnationen är godkänd av föreningen eller att det tekniskt går att genomföra. Det är alltid köparens ansvar att säkerställa att föreningens/ kommunens tillstånd erhålles för önskade ombyggnationer samt säkerställa att ombyggnationen tekniskt går att genomföra.

## 2. VILKEN STANDARD KAN EN KÖPARE FÖRVÄNTA SIG ATT BOSTADEN HAR?

**2.1 STANDARD DÅ INGET SÄRSKILT AVTALATS**  
En köpare kan inte förvänta sig mer än att en bostad har "normal standard". Alla delar av en bostad har en begränsad teknisk livslängd. Köparen måste alltså räkna med, att en bostad och dess anläggningar förändras och försämras på grund av ålder och bruk. Ju äldre bostaden är desto lägre standard kan köparen förvänta sig. En köpare kan förvänta sig, att olika delar av en bostad fungerar under dess normala tekniska livslängd.

Har bostaden delvis renoverats har köparen rätt att förvänta sig högre standard i de renoverade delarna jämfört med vad bostadens ålder i övrigt ger anledning till. Det går inte att entydigt beskriva "normal standard" och vad som är normala åldersförändringar. Först när bostaden har betydligt lägre standard än vad köparen haft anledning att räkna med, är det ett fel i köprättslig mening.

## 2.2 STANDARD SOM FRAMGÅR AV AVTALET

Det som sägs om bostadens standard och som framgår av texten i köpeavtalet med bilagor har köparen rätt att förvänta sig stämmer. Även i de fall säljaren muntligt eller på annat sätt lämnat detaljerade uppgifter som köparen tagit intryck av rör det sig om fel om de uppgifterna inte är korrekta. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock ej som utfästelser.

## 3. FEL SOM KÖPAREN ANSVARAR FÖR

**3.1 KÖPARENS UNDERSÖKNING AV BOSTADEN**  
Köparens undersökningsplikt av en bostad innebär, att köparen själv får stå för fel som upptäckts eller borde ha upptäckts i samband med köpet. Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att man i efterhand, när en felstvist 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 (samt med hänsyn tagen till bostaden/ fastighetens ålder, standard och skick) 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. Vid köp av en bostadsrätt/andel i bostadsförening så omfattar undersökningsplikten även

att du som köpare ska undersöka föreningen. Du bör därför alltid ta kontakt med styrelsen för föreningen för att kontrollera uppgifter gällande kommande renoveringar, eventuella avgiftsförändringar, lediga p-platser m.m. Det är viktigt att du som köpare tar del av föreningens årsredovisning för att bilda dig en uppfattning om föreningens 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.

Boarea kan variera beroende på olika uppmättningsnormer. Huruvida uppgiften stämmer med dagens mätmetod (SS 21054:2009) kan inte garanteras. Köparen uppmanas att om det är av stor vikt för honom/henne, kontrollera bostadens boarea före köpet som ett led i sin undersökningsplikt.

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

## 3.2 BESIKTNING GENOM BESIKTNINGSMAN

Undersökningsplikten vid bostadsköp är mycket långtgående för en köpare och 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 bakkansskapskretsen. Om säljaren redan har låtit göra en besiktning är det viktigt att ta reda på vad som ingått i en sådan besiktning och om det funnits några avgränsningar. Den besiktning som görs på uppdrag av köparen behöver normalt inte omfatta alla delar och installationer i bostaden.

## 4. FEL SOM SÄLJAREN ANSVARAR FÖR

Säljaren har inte ansvar för fel som är upptäckbara. Det vill säga sådana fel som har eller borde ha uppmärksammats vid köparens undersökning av bostaden. Säljaren ansvarar således bara för fel som är dolda. Ett fel anses som dolt om det inte gick att upptäcka vid en besiktning av bostaden och som dessutom måste avvika från vad man får förvänta sig med anledning av bostadens ålder och skick. Säljarens felansvar för en bostadsrätt/andel i bostadsförening upphör två år efter den avtalade tillträdesdagen. Säljarens felansvar för en fastighet upphör tio år efter den avtalade tillträdesdagen.

## 5. SIDOTJÄNSTER

Mäklaren har en skyldighet att redovisa för både köpare och säljare om denne har s.k. sidotjänster. Mäklarna på Fastighetsmäklarna har följande sidotjänster:

Administrationsersättning från Hemnet p.g.a. säljarens annonsering på Hemnet:s marknadsplats. Ersättningen som Fastighetsmäklarna erhåller är 50% av annonskostnaden.

[WWW.FASTIGHETSMAKLARN.A.SE](http://WWW.FASTIGHETSMAKLARN.A.SE)

