



4 rok med radhuskänsla i Populära Norra Djurgårdsstaden.

Bobergsgatan 12, Stockholm

Länsförsäkringar
Fastighetsförmedling 

Välkommen till Bobergsgatan 12

Stor genomgående fyra om 105 kvadratmeter med fint ljusinsläpp från flertalet stora fönster samt en stor uteplats om hela 22 kvm mot lugn innergård. Ta chansen att förvärva denna citynära familjdröm med öppen social planlösning mellan kök och vardagsrum som ger generösa sällskapsytor. Vidare erbjuds här ett stort badrum med avlastningsbänk ovan tvättmaskin och torktumlare samt en gäst-wc utrustad med dusch. Köket är fullutrustat och inbjuder till matlagning samt socialt umgänge. Matplats finns för ett sällskap om ca 8-10 personer invid fönster. Tre riktigt bra sovrum, en stor klädkammare samt flertalet garderober. Genomgående ekparkettgolv och ljusa ytskikt. För er som behöver ett extra sovrum så går det att dela av

vardagsrummet och på så sätt skapa en 5:a. Det naturnära läget gör att promenad- och löpspår finns alldeles intill fastigheten. Samtidigt är läget i området optimalt med all tänkbar service som bank, gym, förskolor, butiker, restauranger och caféer. Välsorterade Coop nås på några minuters promenadavstånd och runt hörnet ligger Hemköp. Kommunikationerna är goda med ca 7 minuters promenad till T-bana Ropsten och buss 55 tar er till Stureplan på ca 5-10 minuter och buss nr 6 tar er smidigt till Odenplan.





Snabba fakta

Kommun	Stockholm
Församling	Engelbrekts Församling
Adress	Bobergsgatan 12, 115 44 Stockholm
Boendeform	Bostadsrättslägenhet
Byggår	2014
Boarea	105 m ² . Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen
Hiss	Ja
Antal rum	4 rum och kök varav 3 sovrum
Månadsavgift	5 964 kr. I avgiften ingår värme, vatten (kallvatten), kabel-tv (basutbud) och internetuppkoppling.
Pris	6 995 000 kr

Ekonomi

Driftkostnad: 700 kr/månad
Andel i föreningen: 1.9221%
Andel av årsavgift: 2.09541%
Pantsättning: Bostadsrätten är pantsatt. (Säljarens lån löses i samband med överlåtelsen och därmed pantsättningen.)
Pantsättningsavgift: 698 kr
Överlåtelseavgift: 1 628 kr betalas av säljaren
Skattesats: 30.67

Föreningen

Föreningens namn: HSB Lill-Jan i Stockholm
Organisationsnummer: 769616-6391
Föreningsform: Bostadsrättsförening
Lägenhetsnummer: 99-2470-1-52-3
Antal lägenheter: 70
Antal lokaler: 2



Rumsbeskrivning



Visa avvikelser kan förekomma,
ritningen är ej skalenlig



Hall

Här möts ni av en ljus hall, avhängning finns på hatthylla till höger. Under fötterna har ni ett praktiskt mörkgrått klinkergolv. Väggarna pryds av en vit färg.

Vardagsrum

Rymligt och ljust vardagsrum, här ryms soffa med tillhörande möblemang. Perfekt för bjudningar tack vare den sociala öppna planlösningen mot köket men även för lugna hemmakvällar. I vardagsrummet finns möjlighet att skapa ett fjärde sovrum om så önskas. Här finns utgång till uteplatsen.



Rumsbeskrivning



Visa avvikelse kan förekomma,
ritningen är ej skälentlig

Länsförsäkringar
Fastighetsförmedling

Kök

Modernt och stilrent vitt kök med gott om skåp till förvaring. Vita liggande kakelplattor ovan mörka arbetsbänkar av laminat och vita släta köksluckor med rostfria beslag. Köket är i övrigt utrustat med: induktionshäll, kyl, frys, diskmaskin, köksfläkt, samt mikro och ugn i ståhöjd. Vitvarorna kommer från Electrolux. Parkett på golvet och vitmålade väggar. I köket finns plats för ett matbord för ett större sällskap om ca 8-10 personer.



Rumsbeskrivning



Visa avvikelser kan förekomma,
ritningen är ej skälstilig



Sovrum 1

Stort sovrum som ger plats åt såväl dubbelsäng som åt tillhörande möblemang. Fint parkettgolv och väggar som är målade i en ljus kulör. Gott om plats för förvaring i form av två stycken dubbelgarderober. Fönster med utsikt mot Lill-Jansskogen. Dubbla skjutdörrar ger möjlighet till att öppna upp och skapa ett härligt ljusflöde genom lägenheten.



Rumsbeskrivning



Visa avvikelser kan förekomma,
ritningen är ej skälentlig



Sovrum 2

Rymligt sovrum som ger plats åt det man behöver. Väggarna är vitmålade och på golvet ligger samma fina parkett som i övriga rum. En garderob finns till förvaring. Här finns också utgång till balkong. Mellan sovrum 2 och 3 finns en stor klädkammare för ytterligare förvaring.

Sovrum 3

Även detta rum är stort och inrymmer såväl dubbelsäng som tillhörande möblemang. På golvet ligger en parkett och väggarna är målade i vitt. Fönster med utsikt över innergården.



Rumsbeskrivning



Visa avvikelser kan förekomma,
ritningen är ej skalenlig

Länsförsäkringar
Fastighetsförmedling

Badrum

Helkaklat badrum med mörkgrått klinker på golv och vita kakelplattor på väggar. Badrummet är i övrigt utrustat med: badkar, vägghängd WC, handfat, handdukstork, badrumsspegel med infälld belysning, tvättmaskin, torktumlare, arbetsbänk och dubbla överskåp för förvaring.

WC/Dusch

Gäst-WC med helkaklade väggar i vitt och en mörkgrå klinker på golvet. I övrigt finns här en vägghängd WC, dusch, handdukstork, ett handfat och en spegel med infälld belysning.



Rumsbeskrivning



Visa avvikelser kan förekomma,
ritningen är ej skalenlig



Uteplats

Stor och härlig trädäckad uteplats om hela 22 kvm i österläge som ger förmiddagssol. Här ges chans att avnjuta många härliga grillkvällar med umgänge. Uteplatsen är avgränsad med ett staket av trä mot föreningens fina innergård.

Balkong

Delvis inglasad balkong i soligt västerläge. Utsikt mot Lill-Jansskogen.





Övriga utrymmen

Ett rymligt källarförråd hör till lägenheten.

Ett cykelrum med ca 140 cykelplatser och en gemensam grovtvättstuga finns i källarplan.

Plats för bilen?

I källaren finns det 35 st parkeringsplatser varav fyra är försedda med laddstolpe för elbil. En parkeringsplats att kostar ca 1 800 kr per månad. Som medlem får man även hyra garageplats i fastigheten Tyresta som ligger tvärs över torget.

Hur är det med tv och internet?

Bostadsrättsföreningen tillhandahåller fastighetsanslutning och har utsett Telia som leverantör av bredband, digital-TV och telefoni. Avgiften för TV/bredbandstelefont/bredband är 208 kr/månad och redovisas separat på månadsavin. Det som ingår i dessa tjänster är digital-TV med kanalpaket "Lagom" där cirka 20 kanaler ingår, bredband 10 Mbit/s samt IP-telefoni. Router och en digitalbox tillhandahåller föreningen. Samtalskostnad för bredbandstelefonti ingår inte i månadsavgiften utan betalas av bostadsrättsinnehavaren mot en separat faktura från leverantören. Anslutnings- och driftskostnader för tilläggstjänster beställs och betalas av bostadsrättshavaren.

Uppvärmning

Fjärrvärme

Driftskostnad

Driftskostnaden är ca 700 kr/månad och fördelas enligt

följande:

vatten/avlopp 170 kr/månad, försäkring 180 kr/månad, hushållsel 350 kr/månad,

Vad är renoverat?

Utförda renoveringar

Det finns i dagsläget inga beslut på kommande renoveringar eller inplanerat underhåll.

Föreningsinformation

Allmänt om föreningen

HSB:s Brf Lill-Jan innehar tomträffen till fastigheten Tresticklan 2 i Stockholm. I föreningen finns det 70 st lägenheter som alla är upplåtna med bostadsrätt samt 2 st lokaler som är upplåtna med hyresrätt.

Föreningens ekonomi

Det finns i dagsläget inga beslut på kommande avgiftsförändringar.

Renoveringar

Det finns i dagsläget inga beslut på kommande renoveringar eller inplanerat underhåll eftersom det är nyproduktion med 5-års garantitid.

Information om energideklaration

Energideklaration av byggnader är inte enbart en svensk företeelse, utan en del av EU miljömål om att minska





energianvändningen och främja en hållbar utveckling. Lagen om energideklarationer för byggnader trädde i kraft den 1 oktober 2006. Från den 1 juli 2012 ändras lagen om energideklarationer och blir mer omfattande. Målet med de nya reglerna är att energideklarationen ska delges köparen av en byggnad eller en del av en byggnad eller nyttjanderätt när den förmedlas.

Allmänt

Uppgifter om fastigheten härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. Samtliga areauppgifter är baserade på säljarens information samt kontrollerad med föreningen. Dessa uppgifter kan av olika skäl vara felaktiga. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning. Behöver du hjälp att beräkna de kommande boendekostnaderna - ansvarig mäklare erbjuder sig att upprätta en skriftlig boendekostnadskalkyl. Var vänlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.

Övrigt

Tillträde enligt överenskommelse.

Läs mer om hur vi behandlar dina personuppgifter på www.lansfast.se/integritetspolicy





Förmåner och fördelar

Vi på Länsförsäkringar har fokus på en trygg bostadsaffär och ett tryggt boende. Förutom att vi kan ge dig kloka lån, vettiga försäkringar och en personlig bankrelation kan vi även erbjuda dig bra förmåner hos våra utvalda partners.

LÄNSFÖRSÄKRINGAR STOCKHOLM

Lån och försäkringar

HEMNET SERVICE HNS AB

Publicering av bostaden på hemnet.se



1) Länsförsäkringar Fastighetsförmedling på Östermalm eller fastighetsmäklaren uppbär vid förmedling av erbjudandet från Länsförsäkringar Stockholm en ersättning om 0 kronor. 2) Länsförsäkringar Fastighetsförmedling på Östermalm uppbär vid förmedling av erbjudandet från Hemnet Service HSN AB en ersättning om upp till 1050 kronor. Ersättningen motsvarar 50 % av annonspriset.

Vilken egendom ingår i köpet



Då och då uppstår tvister mellan köpare och säljare i samband med bostadsköp. Alltför ofta handlar dessa tvister om att parterna är oeniga om vilken egendom som ska, eller inte ska, ingå i köpet. Det kan ibland vara svårt att avgöra vilken egendom som faktiskt ska ingå och avgöra vem av parterna som har rätt. Vi vill därför med denna information upplysa om vad man som säljare och köpare av en bostad bör vara uppmärksam på när det kommer till vilken egendom som ingår i köpet, allt för att förebygga risk för framtida tvister med anledning av din bostadsaffär.

När man pratar om egendom som kan ingå i ett bostadsköp skiljer man på fastighetstillbehör - som endast är aktuellt vid villa- och fritidshusförsäljningar- och byggnadstillbehör. Vilken egendom som hör till vilken kategori ser du nedan.

Fastighetstillbehör

Enligt jordabalkens bestämmelser är fast egendom jord, som i sin tur är indelad i fastigheter. En fastighet är alltså en bit mark och den egendom som finns på fastigheten såsom byggnader, ledningar och stängsel utgör fastighetstillbehör. Exempel på byggnader är, förutom boningshus, lekstugor och växthus. För

att egendom ska anses vara fastighetstillbehör krävs det att den har tillförts fastigheten för permanent bruk. Även träd och andra växter anses oftast vara fastighetstillbehör.

Byggnadstillbehör

Som framgår ovan är bostadsbyggnaden på en fastighet ett fastighetstillbehör. Egendom som finns i och på byggnaden utgör oftast byggnadstillbehör. Exempel på sådan egendom kan vara spis, spisfläkt, kyl och frys och tvättmaskin men även annan egendom såsom platsbyggda hyllor och toalett- och badrumsinredning. I likhet med vad som gäller för fastighetstillbehör måste även byggnadstillbehör vara ämnat för permanent bruk.

Gränsfall och undantag

Självklart finns det gränsfall och undantag från huvudregeln om vad som är fastighets- och byggnadstillbehör. Utvecklingen i samhället gör också att bilden förändras över tiden. Ett exempel på detta är parabolantennen som när den först kom var så exklusiv att ingen förväntade sig att den skulle ingå i köpet. Med tiden blev den allt vanligare och anses nuförtiden utgöra ett byggnadstillbehör.

Bostadsrätt

För bostadsrätt gäller i princip samma regler som för fastighet, dock med undantag för att det inte finns några fastighetstillbehör, detta eftersom bostadsrätter utgör s.k. lös egendom. Egendom som utgör byggnadstillbehör på en fastighet är egendom som normalt också ingår i en bostadsrätt.

Parterna kan komma överens

Oavsett vad lag och rättspraxis säger står det dock parterna

fritt att komma överens om vilken egendom som ska eller inte ska ingå i bostadsköpet. Vill en säljare ta med sig en lekstuga, ett badkar, en markis eller annan egendom som kan vara fastighets- eller byggnadstillbehör, bör detta tydligt anges i marknadsföringen av bostaden. Som riktlinje kan sägas att sådan egendom som marknadsförts i samband med bostadsannonsering normalt anses ingå i köpet.

EXEMPEL PÅ FASTIGHETSTILLBEHÖR

- Byggnad (inkl. lekstuga, växt- hus, uthus eller annan anläggning.)
- Ledning för gas, el, vatten och avlopp
- Stängsel
- Flaggstång med lina
- Buskar och träd
- Brevlåda
- Soptunna
- Sandlåda
- Oljetank
- Friggebod
- Bojstenar och boj
- Torkvinda
- Solur
- Grindar
- Flytbrygga

EXEMPEL PÅ BYGGNADSTILLBEHÖR

- Garderober (inkl. inredningsdetaljer)
- TV-antenn
- Parabolantenn
- Heltäckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning)
- Spis
- Kylskåp
- Toalett- och badrumsinredning
- Centraldamm- sugare
- Frys
- Spisfläkt
- Badkar
- Badrumsskåp
- Radiatorer
- Tvättmaskin
- Torkskåp
- Torktumlare
- Mangel
- Duschkabin
- Fönsterbräden
- Ledstång
- Samtliga dörrnycklar
- Markiser
- Persien ner
- Tjuvarlarm
- Brandlarm
- Stege för sötning
- Fönsterluckor
- Innanfönster
- Gnistgaller
- Hatthylla
- Porttelefon





Utgångspunkt för ansvarsfördelning vid överlåtelse av bostadsrätt

Utgångspunkten är att bostadsrätten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller normalt att bostadsrätten köps i det skick den befinner sig i på kontraktssdagen. Reglerna om fel i bostadsrätt finns formellt i köplagen, men då de reglerna inte passar så bra för prövning av fel i bostadsrätt används ofta motsvarande regler i jordabalken.

Köparens undersökningsplikt

Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten före köpet eller om han ändå undersökt den, ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Även vid köp av bostadsrätter har köparen alltså normalt en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på eventuella tecken på läckage under diskbänken och i badrum eller annat våtrum, kontrollera golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste han gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin 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

leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen bort räkna med hänsyn till vitvarans ålder och beräknade "livslängd".

Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar, höja sina avgifter med mera. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Om bostadsrätten säljs i befintligt skick kan den dock ändå anses vara felaktig, om säljaren före köpet underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om.

Om säljaren genom ett förtigande handlat i strid mot tro och heder går säljaren även miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadsrättens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas ej som utfästelser.

Avtalsfrihet

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för bostadsrättens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Denna information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som köplagen föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.





Ansvarig mäklare



Viktor Bjälkenfalk

Fastighetsmäklare

Mobil: 070-984 00 76

E-post:

viktor.bjalkenfalk@lansfast.se

Extra kontaktperson



Maléne Olofsson

Fastighetsmäklare/Civilekonom

Mobil: 070-984 00 78

E-post:

malene.olofsson@lansfast.se

Vad gör du om du är intresserad av Bobergsgatan 12?

1. Det första och viktigaste av allt är att du meddelar mig ditt intresse och dina kontaktuppgifter - namn och mobilnummer.
2. Under tiden föreslår jag att du tittar över finanseringen en gång till, så du vet inom vilka ramar du kan bjuda på bostaden. Det är skönt att känna sig stark och trygg när du går in i budgivningen.
3. Det kan också vara bra att börja fundera på kring inflyttningsdatum. Inte minst om du först behöver sälja ditt nuvarande boende. Jag hjälper dig gärna om du har några frågor!

Hur får du hjälp med boendekalkyl och bolån?

En stor fördel med Länsförsäkringar är att vi har en egen bank. Behöver du ett snabbt lånelöfte? Eller en snabb boendekalkyl? Vår bank är kundägd och agerar i våra kunders intresse och den är nu Sveriges femte största bank. Har du någon som helst fråga kring bostadsfinansiering, oavsett vad, tveka inte att ringa.

Hur går budgivningen till?

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling använder öppen budgivning. Det innebär att du som spekulant lämnar ditt bud till den ansvarige fastighetsmäklaren, som löpande redovisar inkomna bud till säljaren.

Budgivningslistan lämnas med namn, telefonnummer, bud och tidpunkt till köpare och säljare. Säljaren har alltid fri prövningsrätt och behöver inte sälja till den som lagt det högsta budet. Innan köpekontraktet är undertecknat av bägge parter har inget bindande avtal träffats.

Om någon spekulant lämnar ett bud efter avslutad budgivning, men innan köpekontraktet undertecknats, är mäklaren skyldig att framföra detta bud till säljare, som tar ställning till om budet ska beaktas

Tips



När du ändå tittar på ny bostad, se till att bli redo att sälja din gamla under tiden. Oavsett om du hittar ditt nya hem idag eller nästa vinter, så kan du då agera mer självsäkert i affären och slippa ekonomisk risk. Då är försäljningen färdigplanerad så det är bara att trycka på startknappen.

Kontakta oss och fråga om **SÄLJ MED FÖRSPRÅNG**



Kontakta Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Besöksadress: Storängsgatan 7, Stockholm

Telefon: 08-410 400 70

www.lansfast.se/ostermalm

