

fTM

FASTIGHETSMÄKLARNA
STOCKHOLM

ADLON
Hotell

roxfarmaci



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

Igor Ronin
Fastighetsmäklare
0705 88 91 78
igor@fastighetsmaklarna.se





UNIK VINDSVÅNING VID HELGALUNDEN

SÖDERMALM/HELGALUNDEN

HELGALUNDEN 5, VINDSVÅNING 2 ROK 49 KVM 3.637:-/MÅN 4.295.000:-

Vid Helgalunden i en representativ och vacker byggnad från 1922 ligger denna exklusiva vindsvåning. Våningen är smakfullt ombyggd och totalrenoverad 2017 till absolut toppskick med material av hög kvalitet. Den tilltagna takhöjden och flera takfönster skapar en härlig rymd och de gedigna takbjälkarna tillsammans med den framtagna murstocken ger våningen karaktär. Helgalunden är en grön oas mitt på Söder. Bebyggelsen präglas av 20-talets klassicistiska ideal och är formad av





INDUSTRI-DÖRRAR

HELGALUNDEN 5

Vid Helgalunden i en representativ och vacker byggnad från 1922 ligger denna exklusiva vindsvåning. Våningen är smakfullt ombyggd och totalrenoverad 2017 till absolut toppskick. Den tilltagna takhöjden och flera takfönster skapar en härlig rymd och de gedigna takbjälkarna tillsammans med den framtagna murstocken ger våningen karaktär.

ENTRÉ/HALL | Vacker trätrappa målat i ljusgrått som leder upp till våningen. Gott om plats för avhängning av ytterkläder och även plats för ett mindre skrivbord.

BADRUM | Smakfullt designat och påkostat badrum, helkaklad i sobert grått med golvvärme. Takfönster förser badrummet med härligt ljus. Exklusiva materialval såsom blandare och inredningsdetaljer från Tapwell, måttbeställt betonghandfat. Badrummet är inträtt med vägghängd WC, handfat ovan skåp, dusch med taksil, unidrain golvbrynn samt tvättmaskin.

KÖK | Modern kök med mattsvart inredning och utmärkta arbetsytor i vitbetsat furu. Den maskinella utrustningen består av inbyggnadsugn, induktionshäll, integrerad diskmaskin, spiskåpa samt extra bred kyl&frys från Smeg. Här finns plats för ett ordentligt matbord för ca 6 pers.

VARDAGSRUM | Den tilltagna takhöjden och flera takfönster skapar en härlig rymd och de gedigna takbjälkarna tillsammans med den framtagna murstocken ger våningen karaktär. Vardagsrummet är väl tilltaget och här finns gott om plats för soffgrupp, fåtölj, tv-möbel och annat möblemang. Det finns även möjlighet att installera eldstad.

TERRASS | Belägen i soligt läge med utsikt över takåsarna och grönskan.

SOVRUM | Moderna industridörrar i stål och glas lyfter hela rummet. Heltäckningsmattan bidrar till känslan av ett lyxigt sovrum. Här finns det plats för dubbelsäng och gott om förvaring i platsbyggda garderober.

Till lägenheten hör nyttjanderätten av ett rymligt källarförråd.







Planritningen är baserad på en skiss. Avvikelser kan förekomma.

FAKTA

FÖRENINGEN

ADRESS: Helgalunden 5, VINDSVÅNING

PRIS: 4.295.000 kr

RUM: 2 rum och kök

BOAREA: 49 m²

BIAREA: 19 m²

AVGIFT: 3.637 kr/mån Värme, Vatten, Kabel-TV (basutbud) & 100 Mbit bredband

VÅNING: 3/3

HISS: Nej

LÄGENHETSNUMMER: 444-10117

BYGGNADSÅR: 1922

UPPVÄRMING: Fjärrvärme

ENERGIPRESTANDA: 149 kWh/kvm/år

UPPLÅTELSEFORM: Bostadsrätt - Lägenhet

ANDELSTAL: 2.705%

DRIFTSKOSTNADER/ ÅR

EL: 2.400 kr

FÖRSÄKRING: 1.200 kr

SUMMA: 3.600 kr

Huset ritades av den berömde arkitekten Erik Lallerstedt som även var huvudarkitekt till Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. Utöver Kungliga Tekniska Högskolan måste även ombyggnaden av Konstakademien räknas som en av hans främsta arkitektoniska insatser. Föreningen Helgalunden 1-9 bildades 1978 och består av 28 lägenheter som samtliga upplåtes med bostadsrätt. Brf Helgalunden 1-9 är äkta bostadsrättsförening. En äldre butikslokal håller i dagsläget på att göras om till en 3:a om strax över ca 70 kvm och planeras att avyttras under hösten 2018.

Gemensamma utrymmen:

Sommartid har föreningen en mycket pittoresk och nyrenoverad gård som är omgiven av grönskande träd och planteringar. Det finns flera sittgrupper samt grillmöjligheter för föreningens medlemmar att tillgå. I källaren finns en renoverad tvättstuga (2008) med två tvättmaskiner, ett torkskåp och en

torktumlare. I källaren finns även ett torkrum. Föreningen har även ett cykelrum/barnvagnsrum, en samlingslokal med kök (och pingisbord) samt en bastu med relaxavdelning och motionsrum i källaren.

Utförda och pågående renoveringar:

1980 - Stambyte skedde i hela fastigheten och i samband med det byttes även elstigare ut.

2008 - Byttes värmesystemet ut.

2013 - En vindsbyggnation har avslutades under året och i samband med detta har fasaden, trapphusen, skorstenar, ventilation och fönstren i söderläge renoverats samt nytt tak med nya tegelpannor lagt samt dagvatten- och avloppsrör på gården byttes år 2013 i samband med uppstarten av gårdsrenoveringen.

2015 - Innergården har fått ny belysning, grusgångar och gräsmattor.





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 AVTALSFÖRHÅLLANDE

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 reklamation. Gör du inte det förlorar 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 feltvist har uppkommit, har att avgöra om felet kunnat upptäckas av en normalt begävd 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 besiktningar.

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.FASTIGHETSMAKLARNASE

ADLON
Hotell

Foxfarmaci

ESPRESSO
HOUSE

tedt