



Properties & Partners®

F A S T I G H E T S M Ä K L A R E

GRUBBENSRINGEN 31

Planritning

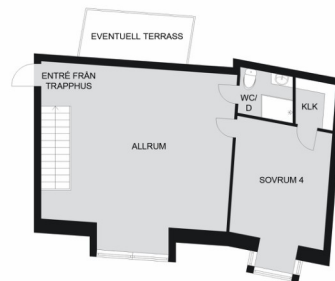
ENTRÉVÅNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.
Mått på ritningen tar varken säljare eller mäklare ansvar för.

Properties & Partners®
FASTIGHETSMÄKLARE

ÖVERVÅNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.
Mått på ritningen tar varken säljare eller mäklare ansvar för.

Properties & Partners®
FASTIGHETSMÄKLARE

Unik etagevåning i toppskick!

Genomgående lägenhet med fantastiska fönsterpartier i två väderstreck med grönskande Grubbensparken utanför. Vackra dubbelinnerdörrar och spröjsade fönster! Mot innergården/parken är det dubbla franska balkonger som ger rikligt med ljusinsläpp. 6 rum och kök varav 4 sovrum, flera klädkammare samt två rymliga vardagsrum/allrum ger villakänsla mitt i stan. Här finner du även två helt nyrenoverade badrum med alla bekvämligheter som dusch, badkar, vägghängd wc, tvättmaskin och torktumlare. Genomgående fiskbensparkett i hela lägenheten.

Bostadsfakta

Område:	Kungsholmen
Kommun:	Stockholm
Församling:	Västermalm
Ägandeform:	Andel i bostadsförening - Lägenhet
Antal rum:	6 rum och kök
Varav sovrum:	2
Avgift till föreningen:	9 836 kr/mån
Utgångspris:	11 000 000 kr
Ingår i avgiften:	Värme, Vatten, Kabel-TV
Boarea:	153,5 Kvm (Föreningens information)
Area kommentar:	Lägenheten är registrerad som 6 rok enligt föreningens lägenhetsutdrag.
Lägenhetsnummer internt:	99-2235-1-55-4
Lägenhetsnummer LMV:	1301
Våning:	3 & 4 av 4
Hiss:	Ja
Pantsättning:	Bostaden är pantsatt

Byggnad

Byggnadstyp:	Flerfamiljshus
Byggnadsår:	1998
Andelstal ägande:	2.45387 %
Andelstal avgift:	2.45387 %
Fönster:	2-glas
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Förråd:	Källarförråd
TV-Internetutbud:	TV genom Com Hem och bredband genom Bredbandsbolaget.

Fakta-energi

Status, energideklaration:	Utförd
Energideklaration	2009-07-15
registrerad:	
Energiprestanda enligt kWh per kvm och år:	124

Driftkostnader

Med 2 personer i hushållet	
El:	3 600kr/år
Försäkring:	3 000kr/år
Summa per år:	6 600 kr
Kommentar:	Schablonberäknad

Kontakta mäklaren för en personlig boendekostnads kalkyl

Bostaden är pantsatt



Ev möjlighet att bygga terrass i söderläge!

Högst upp i huset finner du detta unika klassboende i etage med inbyggd balkong/uterum i lugnt och soligt söderläge. Eventuell möjlighet att köpa loss extra utrymme på det övre planet för att bygga terrass i söderläge (se planskiss övervåning). Köpare kan, efter att ha skaffat bygglov och arkitektförslag göra en enskild ansökan om detta hos föreningen.



Interiör

Interiör

Entréhall

Hall som öppnar upp sig direkt mot det spaciösa vardagsrummet. Till vänster finns plats för hatthylla och förvaring av skor. En avskiljehylla mellan kök och vardagsrum separerar de bägge utrymme på ett luftigt sätt. På golvet ligger ljusbetsad fiskbensparkett och väggarna är vitmålade som är genomgående för lägenheten.

Förråd

Förråd med två stycken garderober nås från hallen. Ekparkett och vita väggar. Här inne sitter bl.a. elcentralen.

Vardagsrum

Vardagsrummet är mycket luftigt och stort. Här får du enkelt plats med större möblemang. Stora fina ljusinsläpp i form av två franska balkonger som vetter mot Grubbensparken. Från vardagsrummet nås samtliga rum på detta plan.

Kök

Familjärt kök i toppskick. Rejält med fullstor kyl och fullstor frys. Stor och avlång bänkskiva i sten. Alla vitvaror är från Miele. Vita luckor med spröjs. I köket finns gott om plats för en matgrupp. Från köket nås uterummet/ inbyggda balkongen. Uterummet är helt isolerat och kan användas året om.

Sovrum 1

Stort sovrum med ljusbetsad fiskbensparkett och vitmålade väggar. Fönster mot Grubbensringen.

Sovrum 2/master bedroom

Stort sovrum med ljusbetsad fiskbensparkett och vitmålade väggar samt en garderobsvägg med skjutdörrar. Fönster mot Grubbensringen.

Badrum

Helt nyrenoverat badrum. Lyxigt inrett med marmor på golv med värme, vitt kakel på väggarna och spotlights i taket. Här finns både en tvättmaskin och en torktumlare. Stor kommod, vägghängd wc, handduksvärmare samt badkar med duschvägg.

Sovrum 3/kontor/bibliotek

Sovrum 3 är även det stort och luftigt. På golvet ligger ljusbetsad fiskbensparkett och väggarna är vitmålade. Fönster mot Grubbensparken. Från detta rum nås den genomgående klädkammaren.





Interiör

ÖVERVÄNING

Vardagsrum/allrum

Direkt ovanför trappen finns det ytterligare en ytterdörr som leder till trapphuset. Perfekt för tonåringen eller för en inneboende? Rummet är även det stort och lättmöblerat för större möblemang. På golvet ligger ljusbetsad fiskbensparkett och väggarna är vitmålade. Fönster mot Grubbensparken. Det är från detta rum man eventuellt kan öppna upp och köpa föreningens utrymme och bygga en terrass eller ett extra rum.

Eventuell terrass

Ett utrymme som föreningen äger invid lägenhetens övre vardagsrum finns. Det finns en eventuell möjlighet att köpa detta utrymme av föreningen och sedan bygga en terrass eller ett extra rum. Föreningen utlovar ingenting och garanterar ingenting på förhand utan man får själv ombesörja och bekosta bygglov och arkitektförslag samt efter det göra en enskild ansökan till föreningen.

Sovrum 4

Sovrum 4 är rymligt och lättmöblerat. På golvet ligger ljusbetsad fiskbensparkett och väggarna är vitmålade. Fönster mot Grubbensparken. Från detta rum nås en rejäl klädkammare.

Duschrum

Helt nyrenoverat duschrum (av fackmän, alla kvitton och certifikat finns). Lyxigt inrett med marmor på golv (eluppvärmd golvvärme finns) och vitt kakel på väggarna. Vikbara duschväggar i glas, spotlights i taket, kommod samt vägghängd wc.





Föreningen

Namn: HSB BRF Nunnan

Äkta förening: Ja

Äger marken: Nej

Överlåtelseavgift: 1120 kr

- betalas av: Köpare

Pantsättningsavgift: 448 kr

Om föreningen

Föreningen bildades den 7 maj 1982 och registrerades den 12 juli 1982. Föreningen innehar tomträtten (Nunnan har tecknat avtal på den gamla hyresnivån fram till 2027) till, samt äger och förvaltar byggnaden på fastigheten Tegelugnen 1 inom stadsdelen Kungsholmen. Fastighetens adress är Grubbensringen 19-33 Stockholm. Föreningens ekonomiska plan registrerades av Patent- och Registreringsverket den 15 juni 1998. Byggnaden stod färdig vid årsskiftet 1998 - 1999. Föreningen består av 63 lägenheter (samtliga upplåtna med bostadsrätt) samt 2 st lokaler (hyresrätt).

Underhållsplan Föreningen har en 20-årig underhållsplan med en planerad årlig avsättning på 286 000 kr (år 2006) som uppräknas enligt konsumentprisindex varje år. Underhållsplanen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråkande av fondmedel.

Föreningen har inga planerade höjningar eller sänkningar av avgifterna. Inga stora renoveringar planerade i närtid, men på 5-10 års sikt kan det bli dags att börja byta ut hissarna och kanske måla om fönster/fasader.

Renoveringar 2017 - Byte av grovtvättmaskin i tvättstuga 2017 - Byte av expansionskärl (undercentralen) 2016 - Omstiftning av lås 2016 - Renovering av lokal G23 2016 - Gjordes fastighetsbesiktning, inga avgörande underhållsbehov. 2015 - OVK, rensning av frånluftskanaler. 2015 - Utbyte av utrustning i tvättstugor. 2014 - Spolning av stammar. 2014 - Mindre underhållsarbeten av entrédörrar och fönster.

Ekonomi Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt till 700 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Inga avgiftförändringar är planerade. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 280 850 kr. Under 2016 har föreningen amorterat 575 000 kr på föreningens lån till kreditinstitutet. Föreningen har under året haft hälften av lånen till fast ränta av

3,17 %. Den delen låstes på fem år vid årsskiftet 2012 - 2013. Ett lån (6 568 350) låstes under året till maj 2019 till 1,55 %.

Under 2016 minskade driftskostnaderna och kassaflödet var positivt.

Föreningen disponerar en fritidslokal med pentry och plats för 20-25 gäster på Grubbensringen 19. Lokalen får användas av föreningens medlemmar för sammankomster, möten och övernattning. Föreningen har även en hobbylokal (snickeri) och träningslokal/gym i port nummer 27. Föreningen har två cykelrum för cyklar som brukas regelbundet. För långtidsförvaring finns ett rum i källaren Grubbensringen 25 (till höger). Föreningen har två tvättstugor och en grovtvättstuga som kan bokas. Tvättstugor med 3 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 1 torkskåp, 1 mangel. Tvättstugorna är belägna i källarplan.

Flera personer kan gemensamt äga en lägenhet, alla delägare måste dock bli medlemmar i HSB. Ekonomisk och teknisk förvaltning sköts av HSB Stockholm. Städning av gemensamma utrymmen sköts av Städpoolen AB. För vidare information se föreningens hemsida: www.hsb.se/stockholm/brf/nunnan









Hur går vi vidare med försäljningen?

Tack för ditt intresse för bostadsrätten i HSB BRF Nunnan i Stockholm. Här redogörs för hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Bostadsmäklaren

Jag heter Alexander Solmell och är ansvarig bostadsmäklare för förmedlingen av denna bostad. Tveka inte att ställa frågor och komma med synpunkter. För mig är varje förmedling unik.

Intresserad av denna bostad?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mig ditt intresse på plats, så riskerar du inte att missa försäljningen vid ett snabbt avslut. Försök även att vara förberedd med ett lånelöfte samt en värdering av din nuvarande bostad. Vi på Properties & Partners hjälper dig gärna med värdering och att förbereda försäljningen av din nuvarande bostad.

Budgivning

Finns flera intressenter tillämpas budgivning. Då kan slutpriset avvika från utgångspriset: 3 395 000 kr. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns inga lagar som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Jag framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas även till slutgiltig köpare – med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontakt-

Kontraktskrivning

Jag kommer att upprätta köpehandlingarna och gå igenom dessa med parterna. Vi träffas på vårt kontor. Ofta vill parterna skriva snarast, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills köpekontraktet är påskrivet av parterna.

Handpenning

Handpenning om 10% hålls på ett särskilt klientmedelskonto skiljt från övriga tillgångar, till dess att alla villkor är uppfyllda (ex. besiktningssklausul).

Tillträde

Tillträde sker enligt ö.k.. Då träffas parterna på vårt kontor eller köparens bank, där slutbetalning görs. Jag upprättar en avräkning där det framgår vad som betalats, återstår att betala, samt reglerar t.ex. fastighetsavgift. Sedan överlämnar jag även en journal över förmedlingen samt ett köpebrev. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar mm.





Viktig information

Utgångspunkt

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 kontraktsdagen. 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 borde ha räknat med, med hänsyn till vitvarornas 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 m m. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning.

Säljarens upplysningskyldighet

Någon generell upplysningskyldighet 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.



Vår värld

Hur vill du profilera din bostad?

Du får bara en första chans att sälja din bostad - missa den inte! Vi ger din bostad de bästa möjliga förutsättningarna direkt från start genom att profilera den på ett unikt sätt.

Det gör vi genom riktigt bra marknadsföring i form av de bästa fotografierna, annonserna, visningarna, exklusivaste prospekten och stilrenaste hemsidan. Vi ger dig dessutom värdefulla tips och råd om hur du kan öka din bostads värde.

Vi har erfarenheten och mixen. Vi paketerar din dröm bättre än någon annan.

Välkommen till Vår värld!

Vill du även ha en professionell värdering på din bostad så tveka inte kontakta mig!

Tel: 070-698 47 10

Besöksadress: Fleminggatan 22

112 32 Stockholm

alexander.solmell@propertiespartners.se

www.propertiespartners.se



Alexander Solmell
Fastighetsmäklare & Kontorsägare



Properties & Partners[®]
FASTIGHETSMÄKLARE

✉ stockholm@propertiespartners.se

☎ 08-410 200 24

www.propertiespartners.se

© Copyright 2019 Properties & Partners