



VALFRID PALMGRENS GATA 7, 4 TR

1 RUM & KÖK

HAGASTADEN

*"Vi är specialister på
nyproducerade bostäder"*

CATHRIN FOLKESSON
Reg. Fastighetsmäklare

070-7945163
cathrin.folkesson@nyttthem.se

nyttthem.se



ÄGARLÄGENHET MED LÅG AVGIFT OCH MÖJLIGHET ATT HYRA UT!

Tillfälle att köpa en ägarlägenhet - möblerad och klar.

Här är det bara att flytta in!

Ägarlägenhet som kan köpas av såväl privat- eller juridisk person, med möjlighet att hyra ut.

Välplanerad 1:a med sovalkov, perfekt som första lägenhet eller för uthyrning med låg avgift.

Soligt läge med fönster in mot gården. Snabb inflyttning möjlig - välkommen!

BOSTADSAKTA

RUMSBESKRIVNING

Entréhall med traditionell hatthylla för plats för ytterkläder och ett linneskåp för förvaring.

WC/duschrum med golv i kvadratiska antracitgrå klinker och helkaklade väggar med stora mörkgrå kakelplattor i rak, stående plattsättning, som går ton-i-ton med golvet. WC, komod från Vedum med mattsvart blandare, grå lådfront och spegel med infälld belysning ovanför samt dimningsbara spotlights i tak. Mattsvart blandare även i duschhörnan som har väggar i klarglas. I badrummet har man egen tvättutrustning i form av en kombinerad tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva och vägghängda skåp ovanför, perfekt för ytterligare förvaring. I badrummet finns även komfortvärme som går på el och betalas av ägaren enligt förbrukning.

Ljus och trevlig planlösning med kök och vardagsrum samt sovalkov på ca 4 kvm i öppen planlösning med fint ljusinsläpp från stora fönsterpartier.

Köket har skåp och inredning från Vedum med en modern kontrast då överskåpen har en varm sandbeige ton med push-to-open funktion och bänkskåp i brunbetsad ek. Bänkskiva i ljus kompositsten som fortsätter upp på del av vägg i bakkant av skåpen som stänkskydd samt dimningsbar belysning ovanför diskbänken. Fullt maskinellt utrustat kök som består av kyl/frys, spis med induktionshäll och spisfläkt ovanför, inbyggd micro samt integrerad diskmaskin. Alla maskiner är rostfria i av märket Cylinda.

Fastigheten har genomgående mattlackat vitpigmenterat ekgolv och målade väggar som går ton-i-ton med bostadens skåp och inredning från Vedum. Fönsternischer av natursten.

Befintliga möbler ingår i köpet med undantag av köksstolar, lampor och tavlor.

Ett separat förråd tillhör fastigheten genom servitut.

Ägarlägenhet är en mer flexibel ägarform då du kan hyra ut lägenheten och du kan även köpa som juridisk person.

Kan jämföras med att köpa ett hus då köparen står kostnaden för lagfart och pantbrev som tillkommer på priset.

Samfällighetsföreningen Legera har anlitat Wiab för fastighetsförvaltningen och Reditus Ekonomi och Lön för fakturering av avgifterna

Hagastaden som erbjuder både stadspuls och härliga grönområden när Vasastan växer samman med Solna. Snabb inflyttning möjlig. Välkommen till ett hem att trivas i !



ADRESS

Valfrid Palmgrens gata 7, 4 tr 113 67 STOCKHOLM

FASTIGHETSBETECKNING

Organellen 51

KOMMUN

Kommun: Stockholm

Skattesats: 29.88

OBJEKTSTYP

Ägarlägenhet

RUM

1 rum och kök

BOAREA

Ca 32 kvm

VÅNING

5 av 10

PRIS

4 975 000 kr eller högstbjudande

TILLTRÄDE

Enligt överenskommelse

SAMFÄLLIGHETSAVGIFT

11 328 kr/år

KOMMENTAR TILL SAMFÄLLIGHETSAVGIFT

I avgiften ingår värme och kallvatten. Utöver samfällighetsavgiften tillkommer kostnader för varmvatten enligt egen förbrukning. Detta faktureras från samfällighetsföreningen tillsammans med hushållselen.

DRIFTKOSTNADER

6095 kr/år, varav el 2720 kr, VA 975 kr och försäkring 2400 kr.

Observera att ovan kostnader är enligt nuvarande säljares förbrukning. Dessa kostnader varierar beroende på avtal, elpris, antal personer i hushållet samt egen förbrukning.

Fastigheten är nyproducerad och befriad från fastighetsavgiften de 15 första åren.

TV OCH INTERNET

Fiber har levererats av Open Universe. Köparen tecknar eget avtal för TV/bredband med valfri leverantör då det är ett öppet nät.

Läs mer på <http://portalen.openuniverse.se>

LAGFART OCH PANTBREV

Köparen betalar för lagfart, 1,5 % av köpeskillingen (4,25 % om köparen är juridisk person).

Kostnad för pantbrev är 2 % på lånat belopp.

Det finns 2.000.000 kr i befintliga pantbrev som köparen av fastigheten får överta.





SAMFÄLLIGHETSFÖRENING & HUS

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Legera

BYGGÅR

2022

HISS

Hiss finns.

FÖRVALTNING AV SAMFÄLLIGHET

Wiab

TEKNISK BESKRIVNING

Ventilation med FTX-system

Uppvärmning:

Fjärrvärme + vattenburen värme via radiatorer

Övrigt: Cykelrum med spolar- och meckarplatser.

Sopsug för hushållssopor samt miljörum för återvinning.

Inom samfälligheten finns också tre kommersiella lokaler.

TAXERING

Typkod: 520, Ägarlägenhetsenhet, bostad

Taxeringsår: 2022

Taxeringsvärde: Totalt 1354000 kr, fördelat på bostadsmark 1000000 kr, bostäder 354000 kr

ALLMÄNT

Planbestämmelser: Detaljplan (2011-04-07)

Servitut, samfällighet, GA m.m:

Rättigheter förmån:

Förmån: Officialservitut Förråd, 0180K-2020-09309.49

Gemensamhetsanläggning: Stockholm

Organellen GA:1 ändamål: Övrigt,

Gemensamhetsanläggning: Stockholm

Organellen GA:2 ändamål: Övrigt,

Gemensamhetsanläggning: Stockholm

Organellen GA:3 ändamål: Övrigt,

Gemensamhetsanläggning: Stockholm

Organellen GA:4 ändamål: Övrigt,

Samfällighet: Stockholm Organellen S:1

PARKERING

Samfällighetsföreningen disponerar över ca 35 garageplatser som hyrs ut enligt separat kö och avtal via Parkando, tel 08-408 396 38.

I samfällighetsföreningen finns också tillgång till en bilpool i samarbete med Elbilio.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Om du önskar få en skriftlig beräkning av

boendekostnaderna - en personlig

boendekostnadskalkyl

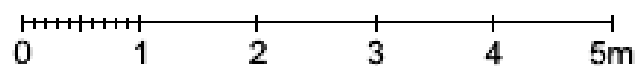
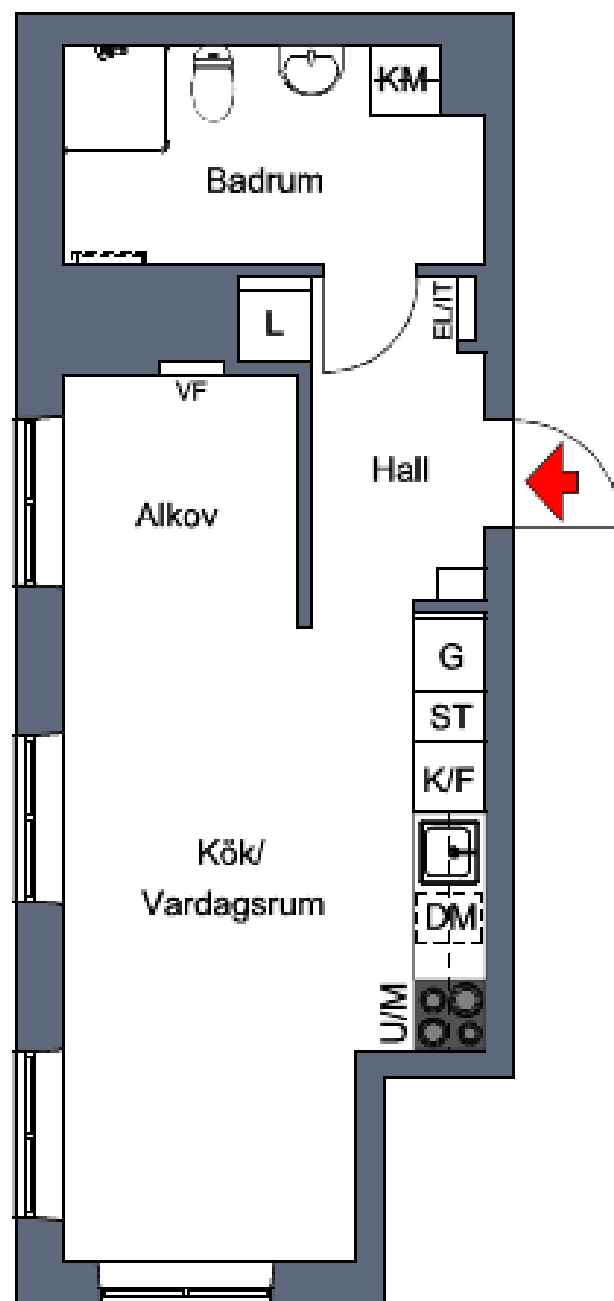
- vänligen kontakta ansvarig mäklare.

ENERGIDEKLARATION

Utförd

Energiklass: C





Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



VIKTIG INFORMATION

MÄKLARENS ROLL OCH AVTALSFÖRHÅLLANDE

En fastighetsmäklare ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Vid ett bostadsköp genom mäklare är det viktigt att du som köpare är införstådd med att mäklarens roll är att förmedla bostaden 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. Mäklaren är skyldig att upplysa köparen om sådana fel i bostaden som mäklaren iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka. Någon undersökningsplikt i vanlig mening har dock inte mäklaren.

En fastighetsmäklare måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, som är en statlig myndighet. Bland kraven för att vara registrerad finns en skyldighet att ha en ansvarsförsäkring. Försäkringen ska täcka eventuell ekonomisk förlust som mäklaren genom oaktsamhet kan förorsaka sina kunder.

OBJEKTSBESKRIVNING

Enligt mäklarlagen ska en beskrivning av bostaden upprättas av mäklaren (objektsbeskrivning). Objektsbeskrivningen ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Uppgifterna i objektsbeskrivningen bygger dels på uppgifter från föreningen, dels på uppgifter som säljaren lämnar om bostaden. Som regel innehåller objektsbeskrivningen också allmän information, t.ex. rumsfördelning, maskinell utrustning, fätan och ritningar m.m. När mäklaren upprättat objektsbeskrivningen får säljaren ta del av denna för att säljaren ska kunna rätta till eventuella felaktigheter innan bostaden marknadsförs. 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. Utöver objektsbeskrivningen ska mäklaren även tillhandahålla den senaste årsredovisningen för föreningen och föreningens stadgar. Om det ännu inte finns någon årsredovisning ska i stället föreningens ekonomiska plan tillhandahållas.

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.

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 avtalet. Finns det flera säljare och/eller köpare, är avtalet bindande först då samtliga parter undertecknat avtalet. Ett muntligt avtal om köp av en bostad är inte bindande avtal.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag ska säljaren av en bostad uppvisa den senaste upprättade energideklarationen avseende byggnaden för spekulanter och överlämna en kopia till köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda vid annonsering. Om det inte finns någon energideklaration för byggnaden är varken säljaren eller köparen skyldig att se till att en sådan upprättas. Vid nyproduktion upprättas en energideklaration senast två år efter det att byggnaden tagits i bruk.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

HANDPENNING

Handpenning om 10% hålls av mäklaren på ett särskilt klientmedelskonto, skilt från mäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor i avtalet är uppfylla (t.ex. medlemskap i bostadsrättsförening). Finns inga villkor i avtalet betalas handpenningen direkt till säljaren.

TILLTRÄDE

Tillträde sker enligt överenskommelse, då träffas parterna på Nytt Hems kontor eller på köparens bank, och då görs slutbetalningen. Mäklaren upprättar dessförinnan en avräkning där det framgår vad som betalats och vad som återstår att betala, samt reglerar t.ex. månadsavgift. I vissa fall betalas slutlikviden direkt till säljaren enligt inbetalningskort. I dessa fall upprättas ingen avräkning. På tillträdesdagen lämnar mäklaren även över en journal över förmedlingen.

SIDOTJÄNSTER

Mäklaren har en skyldighet att redovisa för både köpare och säljare om denne har s.k. sidotjänster. Nytt Hem har följande sidotjänster: Administrationsersättning från Hemnet p.g.a. säljarens annonsering på Hemnets marknadsplats. Ersättningen som Nytt Hem erhåller är 50% av annonskostnaden.

ANSVAR VID KÖP AV BOSTAD

Utgångspunkten är bostaden ska 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 bostadens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller normalt att bostaden förvärfas i det skick den befinner sig i på kontraktetsdagen om inte annat avtalats. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen. Vid köp av en äganderätt blir motsvarande regler i jordabalken tillämpliga.

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 felvist har uppkommit, har att avgöra om felet kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning. Om köparen inte skulle ha kunnat upptäcka felet (samt med hänsyn tagen till bostadens/ fastighetens ålder, standard och skick) så kan det klassas som dolt. Då ansvarar säljaren för felet. Vid köp av en bostadsrätt 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/ekonomiska plan 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. Det är viktigt vid nyproduktion att ta reda på aktuella planförhållanden och utbyggnadsplaner i närområdet. Boarea kan variera beroende på olika uppmättningsnormer. Huruvida uppgiften stämmer med dagens mätregler 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 dessa kontroller/besiktningar.

FEL SOM SÄLJAREN ANSVARAR FÖR

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

ANSVARIG FASTIGHETSMÄKLARE

CATHRIN FOLKESSON

Reg. Fastighetsmäklare

070-7945163

cathrin.folkesson@nytthem.se

Kontakta gärna ansvarig mäklare om du har några frågor.



