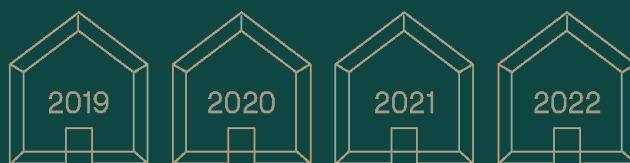


notar

Ditt livs bästa affär



Vinnare av Årets Mäklarkedja

Guldhemmet, ett initiativ från Hemnet

Flygelgatan 4, vån 4



Flygelgatan 4, vån 4

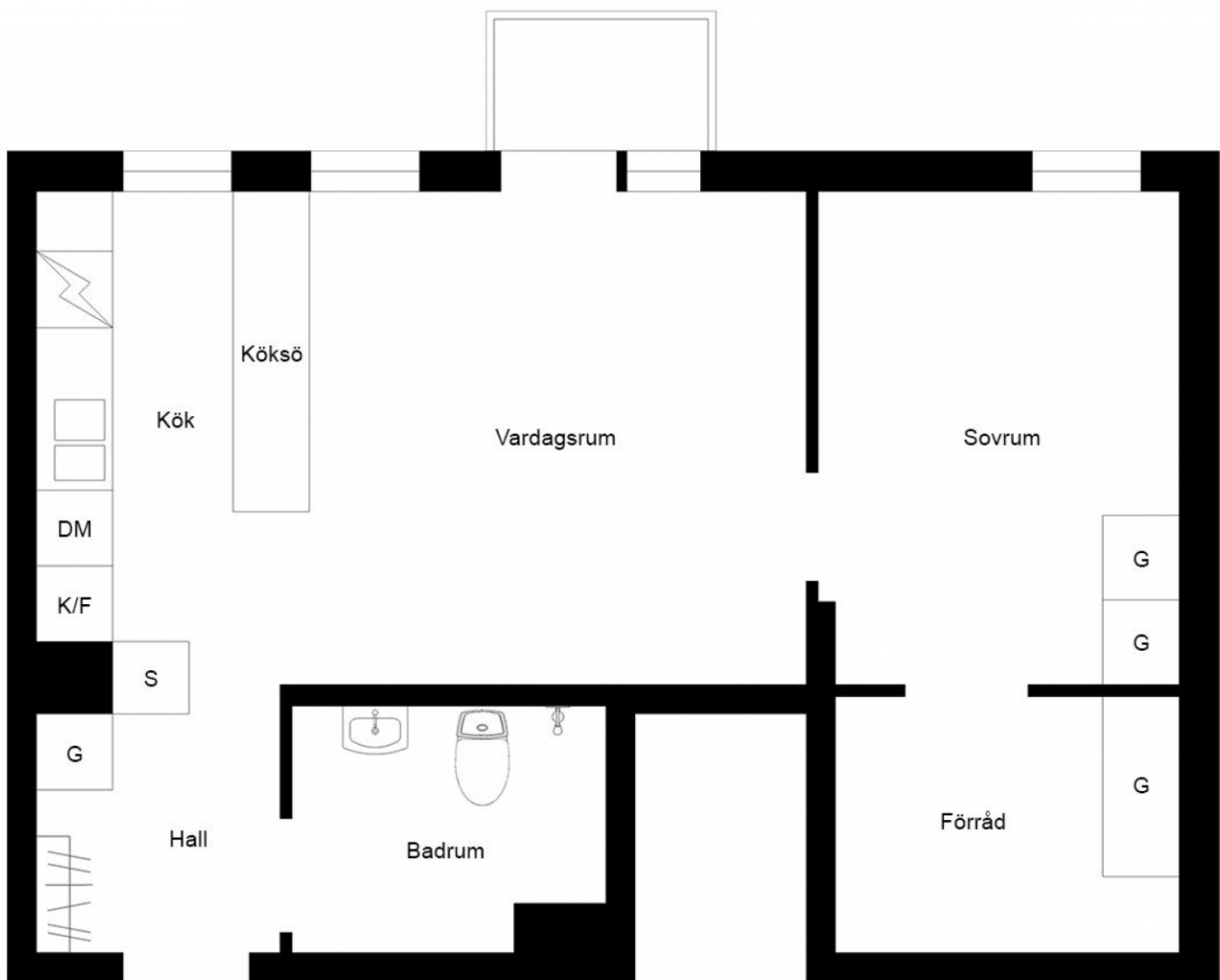
Pris:	2 995 000 kr
Rum:	2 rum
Boarea:	44 kvm. Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen . Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Avgift:	3 028 kr I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV/digital-TV grundutbud och bredband/fiber upp till 200 Mbit/s genom Telenor.
Byggår/Ombyggnadsår:	2012
Ansvarig mäklare:	Sasha Hanna, Reg. Fastighetsmäklare telefon , mobil 0708-99 79 46 sasha.hanna@notar.se











notar

Avvikelser kan förekomma.

Beskrivning

Välkommen på visning till denna ljusa och stilrena 2:a med allt du behöver! Bostaden funkade perfekt för såväl singeln som för paret! Här bor du endast 6 minuters resväg från Södermalms puls!

Luftigt och lättmöblerat allrum där den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum rymmer både matgrupp och soffgrupp. Bostadens sociala planlösning lämpar sig perfekt vid stora tillställningar när familj och vänner är på besök. Det stilrena köket är från Vedum med vitvaror från Electrolux och här finns gott om förvaring bakom vita luckor med vitt kakel ovanför bänkskivan i laminat. Köket är komplett utrustat med spishäll, ugn, fläkt samt helintegrerad diskmaskin och kyl/frys. Här finns även en charmig och flyttbar köksö med bänkskiva i ek samt inbyggd förvaring. Det rymliga sovrummet ligger i ett lugnt läge mot Flygelgatan och har plats för dubbelsäng och annat önskat möblemang. Från sovrummet nås kontoret som även kan nyttjas som förråd. Det helkaklade badrummet har dusch, kommod, golvvärme, spegel, WC och handdukstork. Lägenheten har goda förvaringsmöjligheter i form av garderober i både hall, förråd och sovrum. Mysig balkong i rakt söderläge som tack vare bostadens höga läge på 4:e våningen har sol från tidig förmiddag ända till solnedgång. Dessutom har du tillgång till föreningens fullt möblerade takterrass där du kan njuta av en milsvid utsikt över takåsarna och grilla i goda vänners lag.

På Flygelgatan 4 bor du i en stabil och trygg förening i ett expansivt område med flera spännande nybyggnadsprojekt som kommer förtäta området med city. En pulserande ny stadsdel endast ett stenkast från Södermalms puls. Närområdet erbjuder en härlig blandning av nybyggda bostäder och omgjorda fabrikslokaler och har flera trevliga restauranger, charmiga butiker, gym, idrottsplats och matbutik runt hörnet. Med endast tre minuters promenad når du Telefonplan med flera bussar och tunnelbanan som tar dig till Slussen på 10 minuter. Cirka 5-6 minuters promenad till Midsommarkransens centrum och endast 8 minuter med buss till Älvsjö station och anslutande pendeltåg.

Fastigheten vann Årets Stockholmsbyggnad 2013 med motiveringen: "Ett vågat hus som med välskräddad elegans och enkelhet erbjuder små lägenheter med stora gemensamma kvaliteter i en grön takterrass."

Varmt välkommen på visning!

Planlösning

HALL: Välkomnande hall utrustad med garderob och hatthylla. Ekparkett och vitmålade väggar. Säkerhetsdörr.

VARDAGSRUM:

Lättmöblerat vardagsrum med plats för soffgrupp och annat önskat möblemang. Öppen planlösning mot kök och utgång till balkongen. Ekparkett och vitmålade väggar.

KÖK:

Modernt kök från Vedum med vita skåpluckor, bänkskiva i vit laminat samt stänkskydd i vitt kakel. Köket är utrustat med vitvaror från Electrolux såsom ugn, spishäll, fläkt samt helintegrerad diskmaskin och kyl/frys. Flyttbar köksö med bänkskiva i ek och goda förvaringsmöjligheter. Ekparkett och vitmålade väggar.

SOVRUM:

Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och annat önskat möblemang. Garderober, vitmålade väggar och ekparkett.

FÖRRÅD/KONTOR:

Från sovrummet nås förrådet som idag disponeras som kontor. Bra ljusinsläpp tack vare fönster från sovrummet. Förrådet är utrustat med garderob och har plats för ytterligare förvaringsmöbler. Ekparkett och vitmålade väggar.

BADRUM:

Helkaklat badrum med vita väggar och svart klinkergolv. Badrummet är komplett utrustat med dusch, WC, kommod, spegel, handdukstork och golvvärme.

Förening

Bostadsrättsföreningen Brf Kobran Telefonplan.
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta).
I föreningen finns 55 st lägenheter och 1 st lokaler.
Byggnadsår: 2012.

Föreningsinformation

Allmänt om föreningen: "Ett vågat hus som med välskräddad elegans och enkelhet erbjuder små lägenheter med stora gemensamma kvaliteter i en grön takterrass. Den svarta fasaden är här sällsynt lyckad och lockar med ett svagt silverstrecksglimmer fram djupverkan i den äldre tegelbyggnaden mitt emot".

Så lät motiveringen när föreningens byggnad med förkrossande marginal vann röstningen om "årets Stockholmsbyggnad 2013". Den kreativa arkitekt som skissade på detta framgångsprojekt var den ansedda byrån Wingårdh Arkitektkontor.

Brf Kobran Telefonplan äger (dvs. inget tomträttsavtal = ingen risk för höjd hyra av marken) fastigheten Stockholm Tvåflingan 13 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet är bebyggt med ett modernt flerbostadshus om 6 våningar, innehållandes 55 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har ett trapphus med adress är Flygelgatan 4.

Huset byggdes med höga miljöambitioner. Efter att ha varit i bruk några år, kunde det konstateras att huset konsumerade mindre än 30 kWh per kvadratmeter och år, detta är mycket ekonomiskt och ligger under gränsvärdet för passivhus. Det finns planer på nybyggnationer i närheten av föreningens fastighet. Se mer info om kommande projekt på Stockholm Stads hemsida. Föreningens ekonomiska förvaltning handläggs av Nabo. Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Trappstädning sköts av städfirma.

Renoveringar - utförda och planerade: Föreningen har ej beslut på att utföra reparation eller ombyggnad av fastigheten (kontrollerat 2023-07-24). Normalt löpande underhåll utförs enligt föreningens underhållsplan som sträcker sig cirka 30 år framåt i tiden. Huset byggdes 2012 och större renoveringar bör inte föreligga inom närliggande framtid.

Utförda investeringar/renoveringar;
2021 - Spolning avloppsstammar
2020 - Energideklaration utförd
2018 - OVK-besiktning utförd
2018 - Ommålning av hiss och räcken
2015 - OVK-besiktning utförd

Ägande i föreningen: Föreningen accepterar delat ägande. Juridisk person accepteras ej.

Föreningens ekonomi: Föreningen har ej beslut på att höja eller sänka månadsavgiften (kontrollerat 2023-07-24). Föreningen hade en avgiftsfri månad i december 2019 vilket signalerar om ordnad ekonomi. Föreningen har en stor kassa med likvida medel och har gjort fina bokslut de senaste åren. Resultatet för senaste årsredovisningen är endast minus 196 tkr trots bokföringsteknisk avskrivning på 877 tkr. Föreningen har enligt senaste årsredovisningen en skuldsättning på 9319 kr/kvm och den genomsnittliga skuldsättningen för liknande nyproduktion i närområdet är cirka 12 000-13 000 kr/kvm. Föreningen amorterar på sina banklån.

Övrigt: Information om föreningen kommer från föreningens lägenhetsregister, årsredovisning, ekonomisk plan och av föreningen besvarade frågor. Vi rekommenderar dig att ta kontakt med föreningens styrelse för att säkerställa all information samt höra sig för ytterligare och mer detaljerat om föreningen och/eller lägenheten.

Bostadstyp

Bostadsrättslägenhet
Lgh nr. 4D i Brf Kobran Telefonplan.
Belägen i Stockholm kommun.
Skattesats 29.88.

Byggnad

Byggnadstyp: Flerfamiljhus
Uppvärmning: Fjärrvärme
Hiss: Ja
Fönster: 3-glasfönster
Ventilation: FTX-värmeåtervinning

Boarea/Biarea

Boarea 44 kvm Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen .

Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

Äger föreningen marken

Ja

Avgift

3 028 kr I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV/digital-TV grundutbud och bredband/fiber upp till 200 Mbit/s genom Telenor.

Ekonomi

Andel i föreningen: 1.9639%
0,019639 (1,9639 % i föreningen)

Pantsättningsavgift: 483 kr
Överlåtelseavgift: 1 208 kr som betalas av köparen.

Driftkostnad

Driftkostnaden är ca 500 kr/mån varav:
Försäkring: 200 kr/mån
Hushållsström: 300 kr/mån
Personer i hushållet: 1

Om en personlig boendekostnads kalkyl önskas - vänligen kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

Pantsättning

Denna bostad är pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.

Anslutning TV & Bredband

Internet: I månadsavgiften ingår både kabel-TV/digital-TV grundutbud och bredband/fiber upp till 200 Mbit/s genom Telenor. Detta ger dig en privat kostnadsbesparing på cirka 400 kr/månad eftersom du slipper teckna och bekosta eget avtal. Övriga tjänster beställs och debiteras individuellt. Digitalbox tillhör bostaden. I bostaden finns möjlighet till eget lägenhetsnät genom flera mediauttag.

Parkering

För de boende finns totalt elva stycken uteplatser för 500 kr/månad att hyra. Det finns ofta lediga garageplatser att hyra hos Stena Fastigheter på Oktavgatan - endast 250 meter från porten. Kostnad cirka 1150 kr/månad. Det finns garage på Tellusborgsvägen 81 och Tellusborgsvägen 90-92. Bara 200 meter bort hyr Stena fastigheter tillfälligt ut p-platser för 550 kr/månad.

Gemensamma utrymmen

Föreningens gemensamma tvättstuga ligger i huset med ingång från korridoren i entréplan. Tvättstugans utbud: två tvättmaskiner, två torktumlare, ett vikbord och en strykbräda. Det finns även en snabbtvättstuga som inte kan bokas för att du ska kunna "spontantvätta". Denna är utrustad med två tvättmaskiner och en torktumlare.

Upe på taket finner du föreningens stora, gemensamma takterrass med milsvid utsikt. Här kan du slå sig ner och njuta av färgsprakande solnedgångar. Stora möjligheter till umgänge med dina vänner och här finns sittgrupper och möjlighet för grillning.

I trapphuset finns separat cykel- och barnvagnsförråd med ingång från trapphuset eller utomhus på husets gavel. Postboxar finns i entréplan och hållare för morgontidning finns utanför lägenhetsdörren. Till

lägenheten hör ett externt källarförråd som mäter cirka tre kvm.

Visningstider

Söndag 13/8 13:45-14:30
Måndag 14/8 12:00-12:30

Välkommen på öppen visning! Anmäl er gärna till visningen i annonsen på notar.se

Gemensam gård / uteplats

Föreningen har ingen innergård, upe på taket finner du föreningens stora, gemensamma takterrass med milsvid utsikt. Här kan man slå sig ner och njuta av färgsprakande solnedgångar. Stora möjligheter till umgänge med vänner och här finns sittgrupper och möjlighet för grillning.

Energideklaration

Energideklaration utförd: 2020-01-31
Energiklass: E
Energiprestanda Primärenergital: 128 kWh/kvm år

Övriga upplysningar

Ovanstående uppgifter är grundade på av säljaren och av berörd förening lämnad information. Köpare/spekulant uppmanas att kontrollera dessa uppgifter med föreningen rörande lediga p-platser, kommande renoveringar och eventuella avgiftsförändringar. Köpare/spekulant är medvetna om att bostaden köpes i befintligt skick och uppmanas att undersöka bostaden ordentligt. Nedtagning av väggar och/eller väsentliga förändringar, ingrepp i bärande konstruktioner och ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten av en lägenhet är alltid en fråga för föreningens styrelse att ta ställning till i varje enskilt fall. Detta gäller även om förändringen inte medför risker för byggnadens konstruktion. Genom parternas signaturer nedan vidimerar säljaren att uppgifterna är korrekta så långt säljaren känner till och att köparen har tagit del av innehållet.

Undersökningsplikt

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

Köparens undersökningsplikt

Köparens undersökning av bostadsrätten möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

Säljarens skyldigheter och betydelsen av att bostadsrätten överläts i befintligt skick

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

Avtalsfrihet

Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om

ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.

Jämförelsepris

Som en service till våra kunder visar vi såltpriser och information om Notars förmedlade bostäder på Internet, www.notar.se samt andra bostadssajter, i utskick och som statistik i media. Det kommer också att gälla för den här bostaden. Besök gärna vår hemsida www.notar.se för att se exempel.

Pris*

I Notars bostadsannonser i dagspress och på Internet anger vi prisnivån pris, vilket uppdragsgivaren har accepterat som ett tänkbart försäljningspris. Om flera bud finns kan dock budgivning förekomma och priset bli högre. Det råder enligt lag alltid fri provningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Notar tillämpar budgivning enligt de krav som anges i §20 i fastighetsmäklarlagen. Endast lagda bud som godkänns av säljaren anges på www.notar.se samt andra aktuella hemsidor.

Bra att veta

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av dem bägge. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Budgivning

Vänligen notera att bud som återges på www.notar.se inte nödvändigtvis är samtliga lagda bud utan kan även vara enbart de bud som säljaren har godkänt för redovisning. Den slutliga köparen erhåller dock alltid en fullständig redovisning av samtliga lagda bud enligt de krav som anges i kap.3 §18 fastighetsmäklarlagen.

Säljarens rättigheter

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den. Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning. Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklarens skyldigheter

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud. Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts.

Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort, det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud. Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om detta.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt.

Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp. Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.

En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen. En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.

Personuppgiftspolicy

Personuppgifter som lämnas till oss kommer att behandlas enligt Notars personuppgiftspolicy. En personuppgift är varje upplysning som direkt eller indirekt kan knytas till en fysisk levande person. Exempel på personuppgifter är namn, adress, person- eller annat identifikationsnummer, telefonnummer, e-postadress och IP-nummer. De personuppgifter vi samlar in är i första hand personuppgifter som du själv lämnar när du använder våra digitala tjänster, köper och säljer med oss, anmäler dig på en visning, är delaktig i en budgivning eller har fått hjälp med en värdering via oss.

Dina personuppgifter lagras inte längre än det är nödvändigt för att kunna uppfylla ändamålen med behandlingen såsom de beskrivs nedan. Dina personuppgifter gallras eller raderas när de inte längre är relevanta för de ändamål som de har samlats in. Det innebär att olika personuppgifter kommer att sparas olika länge. Vissa personuppgifter måste vi spara under längre tid för att uppfylla våra rättsliga förpliktelser.

Notars personuppgiftspolicy finns att läsa på www.notar.se/information/sekretess-villkor. Har du frågor kan du kontakta oss via info@notar.se alt. Tel 0200-275 275

Information om s k sidoverksamhet

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen ska mäklare som i anslutning till sin förmedlingsverksamhet, ägnar sig åt annan verksamhet, s k sidoverksamhet, redovisa detta skriftligen till säljaren och köpare. Av informationen ska framgå vad verksamheten avser och, i de fall fråga är om förmedling av en tjänst som annan utför, vem som är uppdragsgivare eller samarbetspartner. Av informationen ska även framgå vilken ersättning som utgår, eller kan komma att utgå och om ersättning lämnas till mäklaren direkt eller indirekt. Med hänvisning till ovanstående lämnas härmed följande information om sidoverksamhet.

Verksamhet: Annonshandling
Uppdragsgivare: Hemnet Service HNS AB
Ersättning direkt/indirekt: Indirekt
Fast ersättning: Ja, 30% av annonskostnaden exkl. moms.

Verksamhet: Tilläggsprodukter
Uppdragsgivare: Hemnet Service HNS AB
Ersättning direkt/indirekt: Indirekt
Fast ersättning: Ja, 20-40% per såld produkt exkl. moms. Förnya annons (30-50 procent under 2021).

Uppdragsgivare: Söderberg & Partners Bolån
Verksamhet: Bostadslån
Fast administrationsersättning: 280 kr/utbetalt lån
Direkt/Indirekt: Indirekt

Uppdragsgivare: Rebel Elhandel
Verksamhet: El
Fast administrationsersättning: 70 kr/tecknat avtal
Direkt/Indirekt: Indirekt

Uppdragsgivare: Flyttmart
Verksamhet: Flyttjänster
Fast administrationsersättning: 25% av det totala värdet
Direkt/Indirekt: Indirekt

notar x  Söderberg
& Partners | Bolån

Bolåneprocessen ska vara enkel!

- Snabba och pålitliga besked samma dag
- Samma kontaktperson genom hela affären
- Trygghet & långsiktighet

Kontakta oss så hjälper vi dig!

notar@soderbergpartners.se • 08-466 80 40





Sasha Hanna

Reg. Fastighetsmäklare

0708-99 79 46

sasha.hanna@notar.se

