

notar

Ditt livs bästa affär

Visningsexemplar



Vinnare av Årets Mäklarkedja

Guldhemmet, ett initiativ från Hemnet

Hammarby Allé 44, 3tr



Hammarby Allé 44, 3 tr

Pris:	5 950 000 kr
Rum:	4 rum
Boarea:	86.5 kvm. Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Avgift:	6 009 kr. Värme, vatten, TV och bredband ingår i avgiften. Avgiften kommer höjas med 4% vid årsskiftet. Avgiften som visas i annonsen är den nya avgiften.
Byggår/Ombyggnadsår:	2008
Ansvarig mäklare:	Hanna Parwén, Reg. Fastighetsmäklare telefon 08-400 213 40, mobil 0708-67 70 20 hanna.parwen@notar.se





notar

Avvikelser kan förekomma.

Beskrivning

Nu finns möjlighet att förvärva denna mycket trivsamma och inbjudande fyra med genomgående hög standard. Välplanerad planlösning med ordentliga sällskapsytor och rymliga sovrum. Från Master bedroom når ni den mysiga balkongen. Balkongen är belägen i soligt söderläge mot föreningens innergård.

Välplanerat och fullutrustat kök med alltigenom stilrena materialval såsom rostfria vitvaror, vita skåpluckor som erbjuder bra förvaring för köksgeråd och en modern beige kompositbänkskiva. Mellan kök och vardagsrum finns plats för större matbord invid de generösa fönsterpartierna.

Badrummet går i stilrena gråa och vita nyanser. Här finns en separat klädvårdshörna med tvättmaskin och torktumlare. En praktisk ovanpåliggande bänkskiva i matchande grå laminat frigör arbetsyta, ovanför sitter två vägghängda skåp som erbjuder god förvaring.

Planlösning

Kök

med moderna vita skåpluckor, vitt kakel och kompositbänkskiva. Köket erbjuder goda arbetsytor samt generös skåpförvaring. Vitvarupark bestående av ugn, mikrovågsugn, diskmaskin, fullstor kyl och frys. Köket är i delvis öppen planlösning mot vardagsrummet vilket skapar en naturlig yta för matplats invid fönstret.

Vardagsrum

med stora sociala ytor. Här finns plats för större soffgrupp och annat möblemang. Det är vita målade väggar, ekparkettgolv samt ljus från stora fönsterpartier.

Balkong

i söder mot föreningens lummiga innergård.

Master bedroom

med goda förvaringsmöjligheter i form av garderobsvägg. Här finns plats för dubbelsäng och annat möblemang. Det är beigea målade väggar, ekparkettgolv samt ljus från fönster i söder. Från sovrummet når ni även ut till balkongen.

Sovrum 2

i ljusa kulörer. Här finns plats för större säng och annat möblemang. Förvaring genom garderober. Ljus från fönster i söder.

Sovrum 3

med generös plats för större säng och annat möblemang. Förvaring genom garderober. Ljus från fönster i norr.

Badrum

med extra lyx i form av badkar. I det helkaklade badrummet finns WC-stol, handfat samt tvättmaskin och torktumlare med ovanpåliggande bänkskiva och vägghängda skåp för extra förvaring.

Hall

med praktiskt klinkergolv. I hallen finns hatthylla och rymliga garderober för extra förvaring.

Övrigt:

- köket renoverat 2016
- slipat golvet, målat alla väggar, lagt in klinker i hallen, ny dörr till badrummet
- Ugnen krånglar med grillfunktionen









Förening

Bostadsrättsföreningen Brf Sjöstadsallén.
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta).
I föreningen finns 110 st lägenheter och 5 st lokaler.
Byggnadsår: 2008.

Föreningsinformation

Brf Sjöstadallén är en äkta bostadsrättsförening som består av 110 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, med adresserna Förskeppsgatan 3-5 och Hammarby Allé 40-52. Dessutom finns fem affärslokaler. Alla lokaler är uthyrda i dagsläget (kontrollerat med styrelsen 2023-09-26).

Marken upplåts med tomträtt. Tomträtten Brf Sjöstadsallén har en gällande avgäldsperiod som sträcker sig till 2026-12-31 1 058 000 kr/år (kontrollerat med Stockholm stad 2023-10-02).

Föreningen har en hemsida: www.sjostadsallen.se

Utförda renoveringar:

2022

- Ommålning av trapphus
- Installation av 28 elbilsaddstolpar i garage

2021

- Oljebehandling av stenfasad
- Installation av 13 elbilsaddstolpar i garage

2020

- stamspolning
- OVK
- återställning och upprustning av gården

2019

- dammbindning garage (skapar en permanent hård och slitstark yta som är lättstädad och fri från betongdamm)

2018/2019

- nya switchar för fördelning av bredband i alla trapphus/uppgradering av ingående bandbredd
- energideklaration
- målning av källargångar, cykel- och barnvagnsrum mm
- återställningsmålning i trapphus
- garantiåtgärder på fönster av JM
- renoveringar entrégolv Hammarby Allé 40
- service och förebyggande underhåll av samtliga dörrar

2017

- rengöring av ventilationskanaler i lägenheter
- installation av värmeåtervinning
- ombyggnation av sopsugen
- ljuddämpning av takfläktar
- renovering av återvinningsrum
- uppdatering av underhållsplan

2016

- digitalisering av trapphus med nya infotavlor och digitalt postlådesystem
- installation av frånluftsåtervinning

- åtgärder enligt underhållsplan, bl.a. dränering, rengöring av fasad samt målnings- och plåtarbeten
- ombyggnation pumpgrup

2015

- OVK
- framtagning av underhållsplan
- byte av armaturer i trapphus
- ny fläkt till tak på Förskeppsgatan
- ny torktumlare tvättstuga

2014

- stamspolning
- byte av torktumlare i tvättstuga
- uppmålning av två MC-platser i garaget

Föreningen har en underhållsplan som de följer, i dagsläget planerar föreningen underhåll av garage (kontrollerat med styrelsen 2023-09-26).

Ägande i föreningen:

Föreningen accepterar delat ägande. Juridisk person accepteras ej.

Föreningens ekonomi:

Föreningen kommer att höja avgiften med 4% från 1 januari 2024 (kontrollerat med styrelsen 2023-11-14).

Övrigt:

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Stockholm Mårtensdal GA:1. Anläggningen är inrättad för ändamålet sopsugsanläggning och förvaltas av Sjöstadens Västra Sopsug samfällighetsförening. Andelstalet för Sjöfarten 1 är ca 4,18 %. Föreningen delar även gemensamhetsanläggning Sjöfarten 2 (AB Familjebostäder). Gemensamhetsanläggningen omfattar innergård med tillbehör, belysningsstolpar, gemensamma sulor för nedfart och garage, dagvattenledning med tillhörande brunnar samt fördröjningsmagasin med nedstigandebrunnar. Andelstalen grundar sig på antalet lägenheter per fastighet och innebär att Sjöfarten 1 svarar för 54 % och Sjöfarten 2 för ca 46 % av gemensamhetsanläggningens kostnader.

Bostadstyp

Bostadsrättslägenhet

Lgh nr. 00341/1201 i Brf Sjöstadsallén.

Belägen i Stockholm kommun.

Skattesats 29.88.

Byggnad

Uppvärmning: Fjärrvärme och värmepump-frånluft (el)

Hiss: Ja

Ventilation: F

Boarea/Biarea

Boarea 86.5 kvm. Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen.

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

Äger föreningen marken

Nej.

Avgift

6 009 kr. Värme, vatten, TV och bredband ingår i avgiften. Avgiften kommer höjas med 4% vid årsskiftet. Avgiften som visas i annonsen är den nya avgiften.

Ekonomi

Andel i föreningen: 0.9899%
Pantsättningsavgift: 525 kr
Överlåtelseavgift: 1 313 kr som betalas av säljaren.

Information angående nettoskuldsättningen:
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.

Kommentar till nettoskuldsättningen:
Andel av årsavgift har ej gått att få fram därav ingen uträkning av nettoskuldsättning.

Driftkostnad

Om en personlig boendekostnadskalkyl 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

TV: Basutbud via Tele2 ingår i avgiften.
Bredband 700-1000 Mbit/s via Tele2 ingår i avgiften.
IP-telefoni enligt aktuell prislista från Tele2.

Parkering

Föreningen disponerar 57 garageplatser och två mc-platser med infart från Heliosgatan. I dagsläget är det 14 personer i kön till garageplatserna och fyra personer i kön elbilsplatserna (kontrollerat med Fastum 2023-09-25).

Avgift för bilplats är 1 752 kr/mån respektive 730 kr/mån för MC-plats. Elbils-laddplatserna i garaget har ett extra tillägg på 200 kr/mån + elförbrukning.

Föreningen kommer att höja vanliga parkeringsplatserna med 4% från 1 januari 2024 till 1 822 kr/mån (kontrollerat med styrelsen 2023-11-14).

För att ställa sig i parkeringskön kontakta lizabeth.hammarsten@fastum.se.

Gemensamma utrymmen

Det finns cykelförråd, barnvagnsförråd, källarförråd och en grovtvättstuga. Tvättstugan är belägen på källarplan i port 40 och är utrustad med grovtvättmaskin, torktumlare, torkskåp samt mangel. I grovtvättstugan finns även cykeltvätt.

Nuvarande ägare

Johan Dalén och Lisa Andersson.

Områdesbeskrivning

På Hammarby Allé bor du med utmärkta kommunikationer med tvärbanan som sträcker sig från Sickla Udde till Solna Station via Gullmarsplan och Liljeholmen, samt bussarna 71, 74 och nattbuss 96. På ett kort promenadavstånd ligger den lokala färjan M/S Lotten kör mellan Södermalm, Hammarby Sjöstad och Henriksdalshamnen.

På gångavstånd ligger ICA Supermarket, kaféer, tobaksbutiker och apotek. I området finns även ett brett utbud av restauranger. För att nämna några finns här Texas Long Horn för den hungrige, Sushirestaurangen Tezukuri för finsmakaren eller ett festligt besök på Hemma hos Kaj.

Här kan du njuta av härliga promenadstråk utmed kajen och Hammarby kanal, samtidigt är det mindre än 10 minuters promenad till Södermalm med sitt breda utbud och sin storstadspuls. För evenemangs- och idrottsintresserade finns Globen, Hovet och Tele2 Arena inom behagligt avstånd.

Energideklaration

Energideklaration utförd: 2019-02-05
Energiklass: D
Energiprestanda Primärenergital: 113 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 prövningsrätt 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: Annonssadministration
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

Räntefritt
handpenningslån!



Söderberg
& Partners

Bolån

I Notars unika samarbete med Söderberg & Partners Bolån tar du del av flera förmåner.

- **Räntefritt handpenningslån!**
- ett unikt erbjudande endast för Notars kunder.
- **Snabba besked!**
Ambition att kunna lämna svar på låneansökan redan samma dag.
- Budklara spekulanter inför visning.
- Enkel & trygg process.
- Flexibilitet & anpassade lån för varje unik spekulant.
- Personlig service från lånelöfte till köp av bostad & därefter genom hela bostadsägandet.

För mer information kontakta din fastighetsmäklare.



Hanna Parwén

Reg. Fastighetsmäklare

08-400 213 40 · 0708-67 70 20

hanna.parwen@notar.se

