

# notar

Ditt livs bästa affär



Vinnare av Årets Mäklarkedja

*Guldhemmet, ett initiativ från Hemnet*

Wergelandsgatan 46G

## Wergelandsgatan 46G

Pris:	1 790 000 kr
Rum:	1 rum
Boarea:	32 kvm. Areauppgifter enligt ekonomisk förvaltare. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Avgift:	2 449 kr I månadsavgiften ingår förråd, värme, kallvatten, bredband och TV (basutbud). Varmvatten debiteras efter faktisk förbrukning.
Byggår/Ombyggnadsår:	2018
Ansvarig mäklare:	Andreas Nilsson , Reg. Fastighetsmäklare telefon , mobil 0708-99 79 02 andreas.nilsson@notar.se





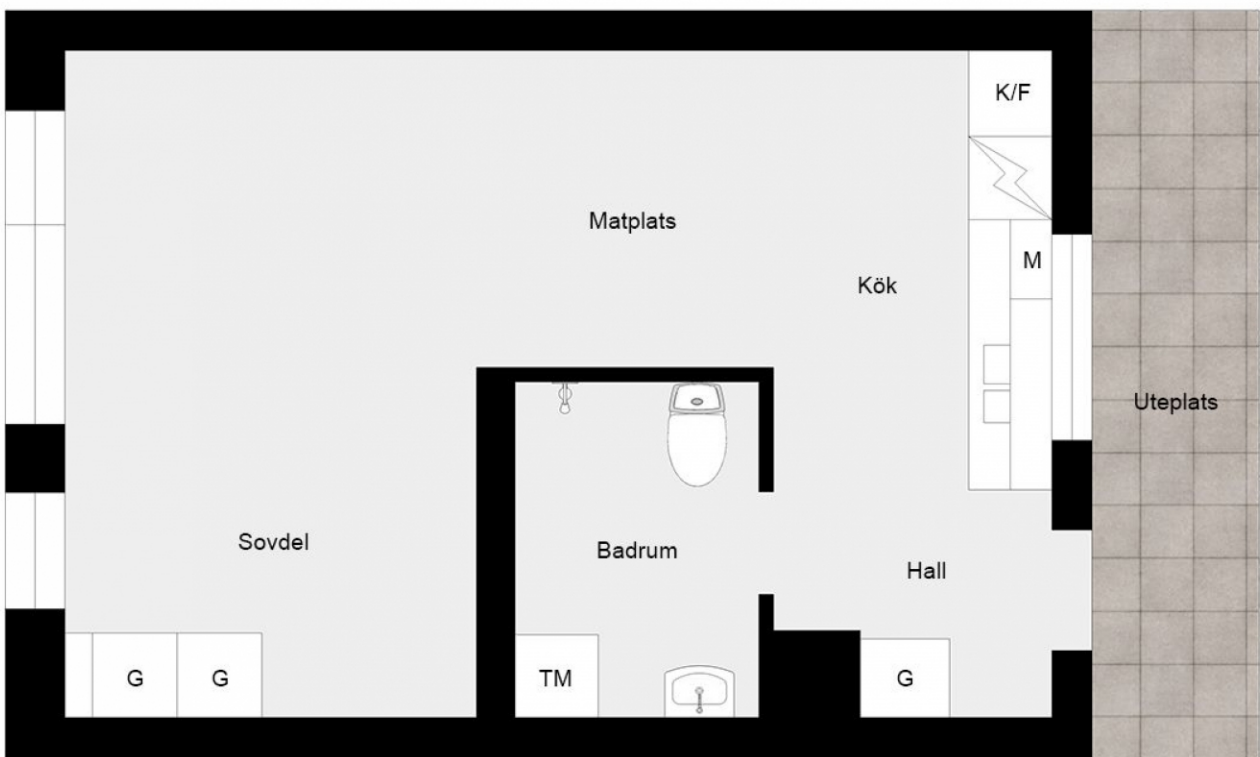












notar

Avvikelser kan förekomma.

## Beskrivning

Två minuter från tunnelbanan finner ni här en av föreningens allra bästa ettor! Belägen på tredje våningen i ett hus från 2018 med hiss. Tyst och ostört läge och mycket ljudisolerad lägenhet. Ljust och insynsskyddat tack var det höga fria läget mot skogen bakom huset. Denna pärla bjuder på ett modernt kök med diskmaskin och matplats för 4-6 personer, ett ljust rymligt rum, separat sovalkov samt ett stort helkaklat badrum med tvättmaskin/torktumlare. Från fönstren har ni utsikt rakt mot grönskan och på framsidan har ni en uteplats i sydost med plats för bord och stolar eller exempelvis en soffa. Stort vindsförråd tillhör lägenheten. Lätt att hitta parkering alldeles intill för er med bil. Hjärtligt välkomna på visningarna!

Från bostaden har ni endast några minuters promenad till såväl goda kommunikationer (20 minuter till centrala Stockholm med tunnelbanan) och all tänkbar service, som till Mälaren och storskogen i Grimsta naturreservat. Här går ni bland uråldriga träd längs den västvända strandpromenaden precis på vattenbrynet. Från Ljunglöfska Slottet och norrut, hela vägen till Hässelby Strand. Upplysta slingor, flertalet utegym samt gott om släta backklippor och upphöjda grillplatser på berget där ni kan sitta och skåda de vackra solnedgångarna. Här finns också Kvarnvikens Kvarn, Båtklubben samt Kanaanbadet med det mycket populära Trädgårdscaféet. Öppet alla dagar, genuin och riktigt bra mat, glassbar, boulebanor samt grillkvällar med livemusik på sommarkvällarna.

Den vackra och genuina bebyggelsen i Blackeberg är centrerad kring ett klassiskt 50-talstorg med bland annat torghandel, Hemköp, restauranger, bageri, butiker, apotek, bibliotek och biograf Kaskad med en underbar retrokänsla. Sedan finns även Gateau samt ett par riktigt bra kvarterskrogar i närområdet. Blackeberg är nämligen framtiden, men välkomna redan nu!

Jag flyttade själv till området redan 2010 och har sedan dess sålt 900 lägenheter här. Så ring mig om ni vill veta mer om den aktuella bostaden, föreningen eller om Blackeberg i stort. Jag kan allt om allt!

## Förening

Bostadsrättsföreningen Brf Loftet.  
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta).  
I föreningen finns 54 st lägenheter  
Byggnadsår: 2018.

## Föreningsinformation

Allmänt om föreningen: Brf Loftet är en s.k. äkta bostadsrättsförening som består av 54 lägenheter (samtliga med bostadsrätt) på adresserna Wergelandsgatan 46 A-Y i Blackeberg. Föreningen äger marken och påbörjade sin verksamhet 2018.

Renoveringar - utförda och planerade: Föreningen planerar inga kommande renoveringar, enligt info från föreningens hemsida uppdaterad 2022-07-12. Huset färdigställdes 2018, inga renoveringar gjorda.

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

Föreningens ekonomi: Föreningen planerar inga avgiftsförändringar, enligt info på föreningens hemsida uppdaterad 2022-07-12.

## Bostadstyp

Bostadsrättslägenhet  
Lgh nr. 11-1208/1208 i Brf Loftet.  
Belägen i Stockholm kommun.  
Skattesats 29.88.

## Byggnad

Uppvärmning: Fjärrvärme och värmepump-frånluft (el)  
Hiss: Ja

## Boarea/Biarea

Boarea 32 kvm Areauppgifter enligt ekonomisk förvaltare.

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

## Äger föreningen marken

Ja

## Avgift

2 449 kr I månadsavgiften ingår förråd, värme, kallvatten, bredband och TV (basutbud). Varmvatten debiteras efter faktisk förbrukning.

## Ekonomi

Andel i föreningen: 1.8519% och andel av årsavgiften är 1.85%  
Pantsättningsavgift: 483 kr  
Överlåtelseavgift: 1 208 kr

## 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

Baspaket för bredband och TV basutbud via Ownit ingår i månadsavgiften.

## Parkering

Föreningen har 10 parkeringsplatser varav en HCP. Parkeringsplats kostar 400 kr/mån att hyra. Det är ingen kö, enligt info på föreningens hemsida uppdaterad 2022-07-12.

För kö, vänligen använd formulär på föreningens hemsida: <https://www.brfloftet.se/>

## Gemensamma utrymmen

I föreningen finns ett gemensamt cykelrum, alla lägenheter har två cykelparkeringar, en i förråd och en utomhus.

Till varje bostad finns ett förråd på vinden.

## Nuvarande ägare

Jonas Modling

## Energideklaration

Energideklaration utförd: 2020-10-23  
Energiklass: C  
Energiprestanda Primärenergital: 75 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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://www.notar.se/information/sekretess-villkor). Har du frågor kan du kontakta oss via [info@notar.se](mailto: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: Annonadministration  
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





Jag började jobba på Notar Bromma redan 2006. Några år senare fick jag och min kollega (och tillika fru) Angelica Liljeqvist köpa in oss i företaget. Idag äger och driver vi Notar Bromma tillsammans med en tredje delägare, Tomas Ekström. Tillsammans har vi gjort en resa som jag är otroligt stolt över.

Den absolut största fördelen med mig som mäklare är min unika kunskap om Blackeberg. Många spekulanter vill uttryckligen köpa av just MIG, då de känner en stor trygghet och ett stort förtroende för det jag har att säga. Både om området, föreningarna och den specifika bostaden. Det leder till att jag alltid har köpstarka spekulanter att slussa till din lägenhet, oavsett storlek. Massor av rekordpriser, goda rekommendationer och ständigt återkommande kunder är ett kvitto på att jag har lyckats mycket bra. 2016 hade vi på Notar 64% av marknaden i Blackeberg.

**Andreas Nilsson**

Reg. Fastighetsmäklare

0708-99 79 02

[andreas.nilsson@notar.se](mailto:andreas.nilsson@notar.se)

