



VASASTAN - ODENPLAN

Hagagatan 8A

Välkommen till Hagagatan 8A, Vasastan - Odenplan, Stockholm

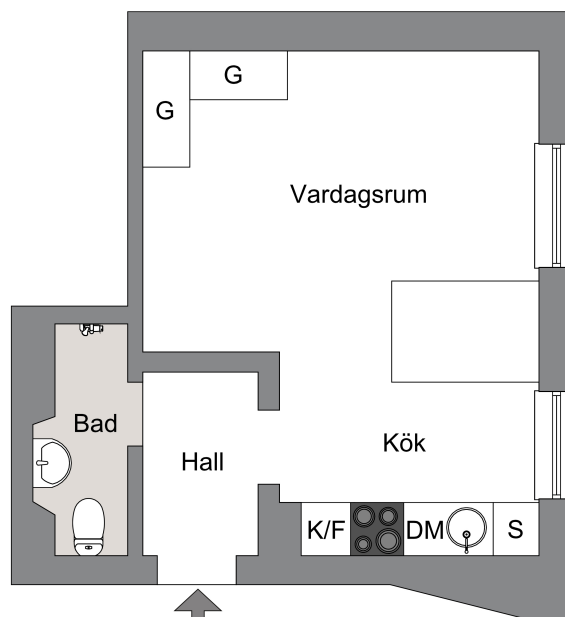
Varmt välkomna till denna underbara sekelskiftespärla! Här bjuds vi på en optimalt planerad bostad med plats för både säng, soffgrupp och matplats! Eftertraktade sekelskiftesdetaljer så som 3,10 meters takhöjd, stuckatur, takrosett, spröjsade fönster med djup nisch och vackra brädgolv matchas fint med modern elegans. Fint renoverat kök och badrum samt möjlighet till bra förvaring i garderober under det rymliga loftet, som nås med utfällbar stege. Varje kvadrat har nyttjats på absolut bästa vis!

UTGÅNGSPRIS 2 695 000 KR **ANTAL RUM** 1 **BYGGNADSÅR** 1905 **BOAREA** 25 KVM (AREAKÄLLA: FÖRENINGENS INFORMATION) **MÅN.AVG.** 1 512 KR INK. VÄRME OCH VA. **ADRESS** HAGAGATAN 8A **WEBBNUMMER** 1420-29163

ANSVARIG MÄKLARE

OTILIA HÅKANSSON 070-147 27 46
OTILIA.HAKANSSON@FASTIGHETSBYRAN.SE

FASTIGHETSBYRAN
NORDBY
NTAGE



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

PLANLÖSNING & OBJEKTSBESKRIVNING

Hagagatan 8A

LÄGENHET

ANTAL RUM 1

BOAREA 25 kvm (Areakälla: Föreningens information)

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

LÄGENHETSNR 00022

SKATTEVERKETS NR 1002

VÅNINGSPLAN bv.

ANDEL I FÖRENING 0,0172176

ANDEL AV ÅRSavgIFT 1,72179 %

ÖVRIGT - Till lägenheten följer nyttjanderätten till två källarförråd.

- Till den ovan angivna avgiften tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 165 kr/mån avseende bredband.

- Föreningen har beslutat att höja avgifterna med 26% från och med 2023-01-01. Det innebär att avgiften för denna lägenhet kommer att uppgå till ca. 1512 kr/mån + 165 kr/mån för bredband efter höjningen. Detta med anledning av att täcka ökade kostnader för uppvärmning och lån under rådande omvärldsläge.

- Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning uppgick per 2021-12-31 till 116 559,69 kr.

BYGGNAD

BYGGNADSTYP Flerbostadshus

BYGGNADSÅR 1905

UPPVÄRMNING Fjärrvärme

VENTILATION Frånluft

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2018 med energiklass F. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 169 kwh/kvm

FÖRENING

NAMN Bf Åttan u p a

ALLMÄNT BF Åttan u.p.a. är en stabil, äkta bostadsförening, som grundades år 1920. Föreningen består av 36 lägenheter med andelsrätt och två lokaler

med hyresrätt. Föreningen äger marken och har lån på 5399 kr/kvm (enligt årsredovisning per 2021).

Genomförda renoveringar

2021: Byte av ventilationsfläktar i gathus

2021: OVK

2017: Stamspolning

2016/17: Fläktbyten (ventilation)

2014: Vindsvåningar

2012: Säkerhetsdörrar

2012: Fönsterrenovering

2011: Stamspolning

2009: Innergårdens bjälklag och ytskick renoverades

2008: Trapphusrenovering

1988/89: Stambyte

1988/89: Byte av el-stigar

Kommande renoveringar

- Föreningen planerar att spola stammarna under 2023. Övrig info finns i årsredovisningen.

Gemensamma utrymmen:

- Trevlig och lugn innergård med möblemang och grill, som gärna får nyttjas av föreningens medlemmar. Innergården får varje år få ny plantering av blommor, buskar och träd.

- Tvättstuga i gårdshuset, som består av tre tvättmaskiner, torktumlare och ett stort torkrum.

- Det finns även källarförråd samt cykelrum.

TV och bredband

- Kabel-tv levereras av Com Hem

- Fastigheten är ansluten via fiber för bredband.

Föreningen har ett gruppanslutningsavtal med Telenor vilket innebär att samtliga lägenheter är uppkopplade till Telenor. Kostnaden för detta tillkommer på avin.

Övrigt

- Juridisk person accepteras inte.

- Månadsavgiften betalas kvartalsvis.

- Överlåtelseavgift om 1200 kr debiteras säljare vid överlåtelse.

- Pantsättningsavgift om 800 kr debiteras pantsättaren per pantsättning.

- Föreningen har beslutat att höja avgifterna med 26% per 2023-01-01 för att täcka ökade kostnader för uppvärmning och lån till följd av det aktuella omvärldsläget (kontrollerat per 2022-11-15).

Besök gärna föreningens hemsida www.bf8an.com

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 2 695 000 kr

AVGIFT 1 512 kr Ink. värme och VA.

BOENDEKOSTNADSKALKYL Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

ANSVARIG MÄKLARE

OTILIA HÅKANSSON 070-147 27 46

MEJL otilia.hakansson@fastighetsbyran.se

ÖVRIGT

SÄLJARE Maja Andersson, Per Andersson

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Odenplan är Vasastans främsta knutpunkt med ett fantastiskt utbud av shopping, trevliga caféer och restauranger med en mångfald passande den mest kräsne gourmanden. Här kan du njuta av allt från enklare luncher till trivsamma kvällsmiddagar på prisbelönta restauranger som Sushi Sho med stjärna i Guide Michelin, Flippin Burgers, YUC, Grill och inte minst Lilla Ego som håller mästarclass. De boende i Vasastan har verkligen det bästa av två världar med både närhet till citykärnan och dess storstadspuls men också till det hemtrevliga lugnet som finns i den genuina delen Vasastan.

PARKERING För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Stockholms Stad, tfn 08-508 263 00. Alternativt kan ansökan göras via hemsidan www.stockholm.se

KOMMUNIKATION Ypperliga kommunikationer där Odenplan är navet för lokaltrafiken i Vasastan. Här har man entré till tunnelbanestationen Odenplan och pendeltågsstationen Stockholm Odenplan, samt flertalet bussar som tar dig över hela stan såsom buss 2, 4, 42, 47, 72 mfl. För den som planerar lite längre resor finns även hållplats för Arlandabussen vid S:t Eriksplan.

NATUR OCH FRITID I Vasastan finns ett rikligt utbud av parker och grönområden. I det direkta närområdet kring Odenplan ligger grönskande Tegnér- och Observatorielunden samt underbara Vasaparken med dess lekplats, fotbollsplan/skridskobana och caféer. Inom bekvämt gångavstånd ligger även Hagaparken/Brunnsviken som kan stoltsera med båthamn, kanotklubb, badplats och på vintertid möjlighet att åka långfärdsskridskor mm.



JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV BOSTADSRÄTT

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR En fastighetsmäklares uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

UPPDRAGSAVTALET Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt fastighetsmäklarlagen vara skriftligt. I uppdagsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

MÄKLARENS ERSÄTTNING Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknande. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, vilken oftast bestäms till en viss procent av köpeskillingen. En mäklare har inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster utöver den avtalade provisionen, om inte särskild överenskomelse träffats om just detta. Rätten till provisionen uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdagsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelsen.

OBJEKTSBESKRIVNINGEN Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När mäklaren upprättat beskrivningen får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella felaktigheter. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i det underlag som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av överlåtelseavtalet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften. Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvar för eventuella fel i en förmedlad bostadsrätt ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit eller annars känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om bostadsrättens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. När en bostadsrätt säljs i befintligt skick ska säljaren dock upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Det betyder att säljaren ska upplysa om sådana fel denne känner till som kan antas inverka på köpet. Säljaren ska upplysa om sådana fel som säljaren borde inse/förstå är av betydelse för en köpare och som köparen kan räkna med att bli upplyst om.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid eventuella fuktskador i kök och badrum. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart lägenheten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning för frågor om t.ex. större renoveringar eller planerade avgiftsändringar.

FÖRENINGENS EKONOMI Det är viktigt att en köpare av en bostadsrätt får del av bostadsrättsföreningens årsredovisning för att bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi. Om en förening t ex har stora lån eller om underhållet av fastigheten är eftersatt kan detta i framtiden påverka din månadsavgift om exempelvis ränteläget förändras. Det är därför viktigt att du som köpare innan köpet försöker bedöma hur din månadsavgift kan komma att öka och om du har marginal att klara en sådan kostnadsökning.

BUDGIVNING Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt fastighetsmäklarlagen ska en mäklare föra en förteckning över alla bud som lämnats med kontaktoppgifter till budgivarna. Detta

för att kunna säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna anbudsförteckning endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

KÖPARENS FINANSIERING Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. I övrigt förekommer det att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du har för din finansiering av köpet.

SKRIFTLIGT ÖVERLÅTELSEAVTAL OCH KRAV PÅ MEDLEMSKAP I FÖRENINGEN För att ett köp av en bostadsrätt ska bli bindande mellan parterna krävs att vissa formkrav enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat överlåtelseavtal. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ångra" köpet.

Om köparen inte sedan tidigare är medlem i bostadsrättsföreningen måste köparen ansöka om medlemskap hos föreningens styrelse. Medlemskapet medför såväl rättigheter som skyldigheter. Den främsta rättigheten är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid, medan de främsta skyldigheterna är att betala årsavgift (månadsavgift) till föreningen och att ansvara för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Köpet är beroende av att medlemskapet i föreningen beviljas för köparen och blir därmed bindande först när villkoret är uppfyllt. Vågras köparen medlemskap i föreningen har köparen rätt att överklaga beslutet till hyresnämnden. Det förekommer dock att parterna avtalar om att köparen inte har sådan möjlighet att överklaga eftersom det ibland är av väsentlig betydelse för säljaren att köpet inte drar ut på tiden genom en prövning av medlemskapet i hyresnämnden.

SÄRSKILDA VILLKOR I ÖVERLÅTELSEAVTALET Det finns vissa valbara villkor i överlåtelseavtalet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. En vanlig situation är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. För säljarens del kan villkoret handla om att denne vill kunna köpa en annan bostad att flytta till. Dessa så kallade svårvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de normalt ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

VAD INGÅR I KÖPET? Vid försäljning av en bostadsrätt uppstår ibland frågor om vad som ingår i köpet, det vill säga vilka tillbehör som följer med lägenheten. Exempel på tillbehör till en lägenhet – och som därmed ingår i köpet – är badkar, duschkabin, toalett, vitvaror, hatthylla m.m.

Finns dessa tillbehör vid tidpunkten för undertecknandet av överlåtelseavtalet ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan överlåtelseavtalet undertecknas. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör är det bra om parterna klargör detta innan överlåtelseavtalet undertecknas.

VEM ANSVARAR FÖR FEL? Utgångspunkten är att lägenheten köps i det skick den faktiskt är vid undertecknandet av överlåtelseavtalet, s. k. befintligt skick. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade väsentliga fel som köparen inte borde ha upptäckt eller som köparen inte borde ha misstänkt eller kunnat förvänta sig med hänsyn till lägenhetens ålder, pris och övrigt skick. 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. Säljaren ansvarar däremot alltid för sina garantier och utfästelser. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan överlåtelseavtalet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel. Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts i lägenheten. Om parterna inte kan enas om saken ger köplagens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning före köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Gör bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett fel i köprättslig mening. För det andra krävs att det felet även är väsentligt, det vill säga det kan antas ha påverkat bostadsrättens marknadsvärde om felet hade varit känt före köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett fel som säljaren ansvarar för. Upptäcker köparen tecken på att fel finns i t ex badrummet, eller om det är i sådant skick att fel kan misstänkas, utökas köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fuktgenomslag i väggen mot badrummet är det något som utökade köparens undersökningsplikt. När bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den även anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till – eller misstänker.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN Säljaren ansvarar för väsentliga fel i en såld bostadsrätt i två år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att bostadsrätten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

BOENDEKOSTNADSKALKYL Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

REKLAMATION TILL MÄKLAREN Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske (kravet framställas) inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdagsavtalet eller överlåtelseavtalet.

Om köpare eller säljare önskar få ett ärende om skadestånd prövat görs detta i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav framställts mot mäklaren. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision, se www.fmi.se. Hos FMI kan du även finna mer information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten.

ÅNGERRÄTT För det fall samtliga uppdagsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdagsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerrfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se www.konsumentverket.se. Ångerrätt gäller dock inte om uppdagsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdagsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdagsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det anses skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdagsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erbjuda ersättning för förmedling av tilläggs tjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

KUNDOBUDSMAN Om det är något du undrar över vad gäller din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du upplever att du efter den kontakten fortfarande vill ha mer information och vägledning har Fastighetsbyrån även en funktion som heter Kundombudsman. Denna funktion är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/integritetspolicy/



Fastighetsbyrån Stockholm - Vasastan

Karlbergsvägen 40, 11327 Stockholm,
08-31 59 00, fastighetsbyran.com/vasastan
Otilia Håkansson, 070-147 27 46
otilia.hakansson@fastighetsbyran.se