

# GESON MÄKLARE

Bostadsrätt 2 ROK Konvojgatan 3 Hammarby Sjöstad



Modern lägenhet med lugnt och trivsamt läge i Hammarby Sjöstad. Ljust och högt läge i huset, våning 3. Lägenheten har genomgående ekparkett och målade väggar. Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum där köket erbjuder ordentlig matplats. Vardagsrum med stora fönster mot lugn innergård samt utgång till stor balkong som har utsikt över gården och vy mot kanalen. Väl tilltaget sovrum med flera garderobers. Helkaklat badrum med tvättmaskin. Riksbyggens BRF Konvojen.

**BOAREA:**    **FÖRRÅD:**    **BYGGÅR:**    **AVGIFT:**

ca 70 m<sup>2</sup>

1 st

2007

4 725 kr / månad

**FAST PRIS:** 2 775 000 kr

Visning enligt ö.k.

REG. FASTIGHETSMÄKLARE: Johan W Karlsson

INTERNET: [www.gesonmaklare.se](http://www.gesonmaklare.se)

TELEFON: 08 / 667 16 20 eller 070 / 525 18 59

**Handläggare** Johan W Karlsson Reg. fastighetsmäklare / Kontorschef.  
 Telefon: 08-667 16 20, 0175-716 47 Mobil: 070-525 18 59  
 Fax: 0175-716 60 E-post: johan@gesonmaklare.se

**Andelstal** 1,579495 %  
**Pris** 2 775 000 kr  
 FAST PRIS

**Objekt** Bostadsrätten till lägenheten nr 233  
**Område** Hammarby Sjöstad  
**Adress** Konvojgatan 3, 3 tr  
 120 62 Stockholm  
**Förening** Riksbyggens Brf Konvojen  
 Tel.nr:  
 c/o Riksbyggen  
 Box 9051  
 102 71 Stockholm  
 Föreningen har 55 st bostadsrättslägenheter, 27 st garageplatser (1 200 kr / månad), några MC platser, 1 st föreningslokal/övernattningsrum som medlemmarna kan hyra och 2 st affärslokaler. Tvättstuga är belägen mellan Konvojgatan 3-5. Barnvagns- och rullstolsrum finns i entré. Se bifogad årsredovisning och stadgar för mer information.

Byggnaderna är uppförda 2006-2007.

Överlåtelseavgift 1 070 kr.  
 Pantsättningsavgift 428 kr.

### Byggnad

**Byggnadstyp** Flerfamiljshus  
**Byggnadsår** 2007  
**Fönster** 3-glas  
**Uppvärmning** Fjärrvärme

### Allmänt

**Vån.plan** 3 av 5, hiss finns  
**Månadsavgift** 4 725 kr inkl värme, VA och kabel-TV (grund)  
**Övrigt** Till lägenheten hör ett källarförråd. Bredband går att få från bl.a. ComHem och Bredbandsbolaget.

Hammarby Sjöstad når du både med buss, båt, tvärbana och bil.

### Interiör

**Boarea** 70 m<sup>2</sup> (föreningens information)  
**Antal rum** 2 + Kök

**Interiör allmänt etc**
**HALL**

Klinkergolv innanför entrédörr, ekparkett i korridor, ljust målade väggar, två garderober och ingång till badrum. Lägenhetens innerdörrar är i ekfaner.

**BADRUM**

Helkaklat duschrum med grå klinkers, vitt kakel på väggar samt turkost kakel i duschhörnan. Golvvärme (el), handdukstork, wc, arbetsbänk i ek, tvättmaskin samt två förvarings-skåp över arbetsbänken. Plats för torktumlare och badkar om så önskas.

**SOVRUM**

Sovrum med ingång från korridor. Ekparkett, målade väggar. Fönster mot gård samt två fönster mot korridor för sekundär ljus. Skiljevägg mellan sovrumsdelen och garderober. Fyra stycken garderober samt ett linneskåp bakom spegelskjutdörrar. Plats för dubbelsäng och skrivbord.

**VARDAGSRUM**

Stort och ljust vardagsrum i öppen planlösning mot matplats och kök. Plats för större soffgrupp samt diverse möbler. Ekparkett, ljust målade väggar, fönster mot gård samt utgång till hörbalkong.

**KÖK**

Modernt kök från Ballingslöv och vitvaror från Elektrolux i rostfritt. Mosaik över arbetsbänk, ekparkett och ljust målade väggar. Gott om förvaringsmöjligheter och goda arbetsytor. Matplats.

**BALKONG**

Balkongen går i vinkel med utsikt över gården och ner mot kanalen. Plats för sittgrupp, grill etc.

**Driftskostnader (kr/år)**

Ägarens nuvarande kostnader - exkl. föreningsavgifter.

Elförbrukning	Renhållning	Uppvärmning	Försäkring
3 500			500
VA-förbrukning	Väg & samfällighet	Sotning	Övrigt
Totalt: 4 000			

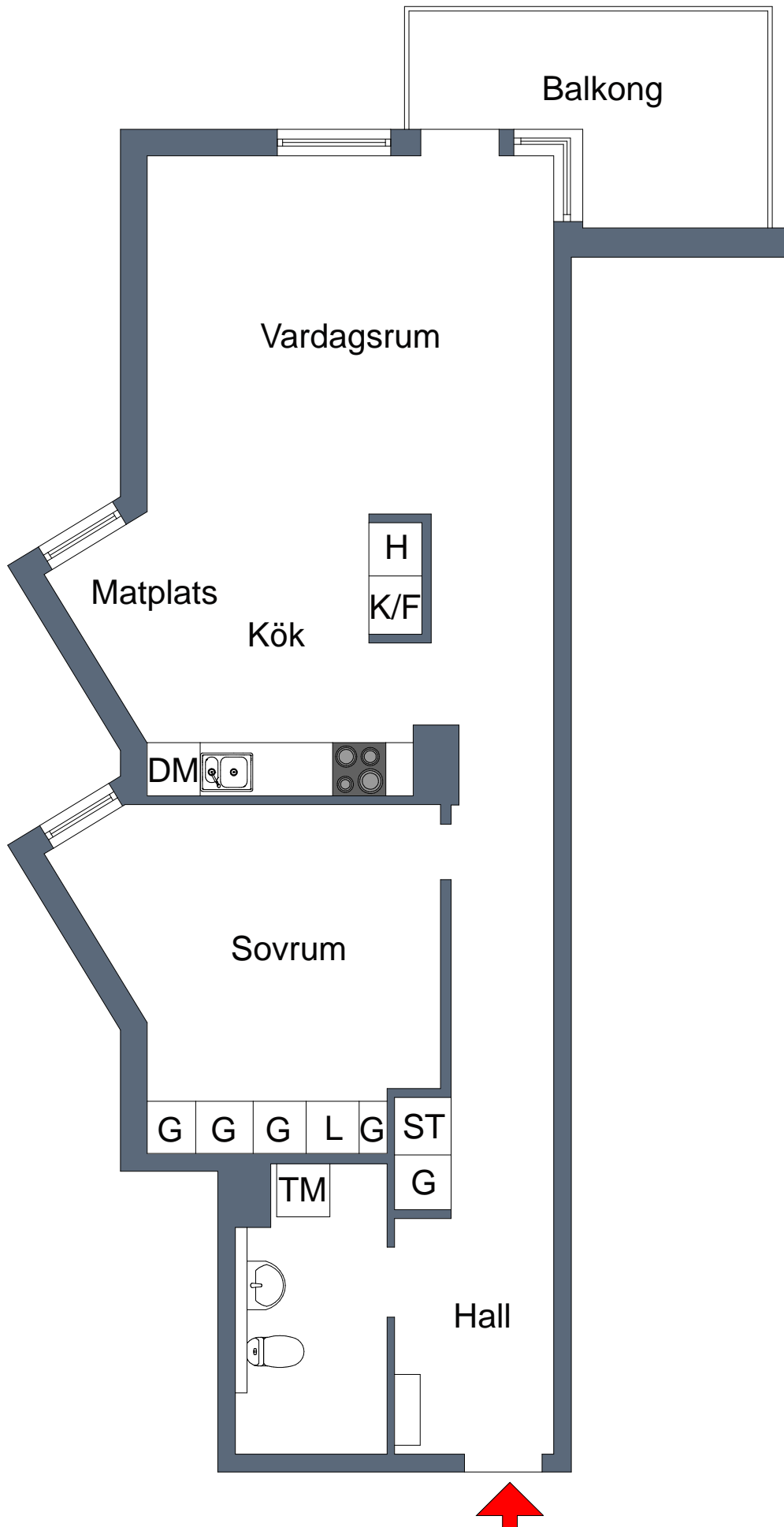
**Pantsättning/Lån**

Bostadsrätten är ej pantsatt. Inga lån att överta.

**Övrigt**

SÄLJA/KÖPA/BYTA HUS, GÅRDAR & BOSTADSRÄTTER I STOCKHOLM, ROSLAGEN, ÖSTHAMMAR ELLER UPPSALA. VI HJÄLPER ER GENOM HELA AFFÄREN. KONTAKTA GÄRNA OSS FÖR PERSONLIG SERVICE & RÅDGIVNING. KONTORET ÖPPET VARDAGAR 9-17 (LUNCH 12-13) SAMT LÖRDAGAR 10-13.

Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren/myndigheter/förening och kontrolleras av fastighetsmäklaren om omständigheterna ger anledning till detta. Uppgifterna i detta prospekt har lämnats för att underlätta köparens egen undersökningsplikt. Det åligger köparen att besiktiga egendomen och förvissa sig om t.ex. dess skick, gränser, avstånd, ytor och arealer. Den som tänker köpa fastigheten måste ovillkorligen själv inhämta uppgifter om fastigheten/föreningen, som denne kan grunda sitt köpbeslut på. Prospekt utfärdat av fastighetsmäklaren kan ej ligga till grund för talan enligt Jordabalken. Fri prövningsrätt. Viktigt, ta även del av GESON MÄKLARES köpinformation.



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

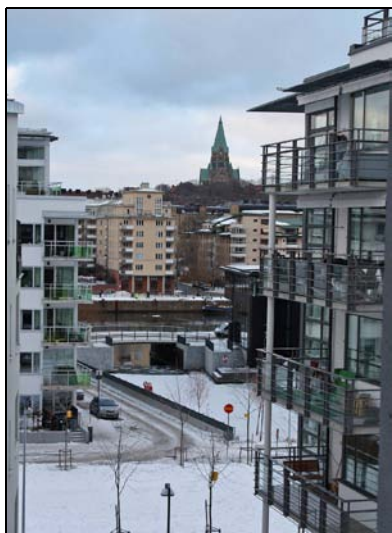
**GESON MÄKLARE**



Vardagsrum med plats för stor soffa



Balkong med plats för grill



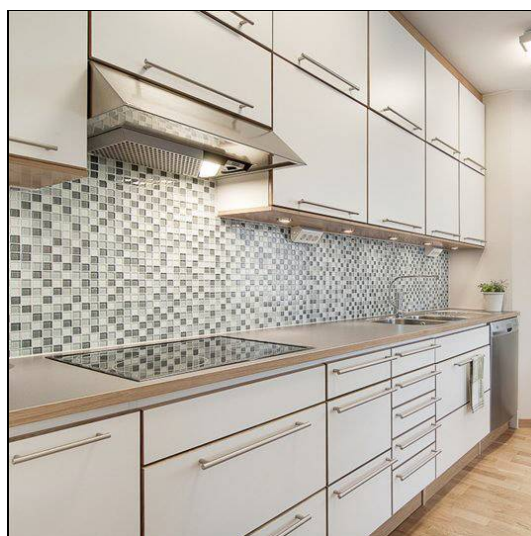
Utsikt mot kanalen från balkong



Balkong med plats för utemöbler



Kök



Kök

JK2171

**GESON MÄKLARE**  
Uppsalavägen 9, 762 31 Rimbo  
Roslagen - Stockholm

Telefon  
0175-71647  
Telefon  
08-6671620

Telefax  
0175-71660  
Hemsida  
www.gesonmaklare.se

Klientmedelskonto  
Handelsbanken  
6508-173 311 288  
Bankgiro 304-8782

Johan W Karlsson  
Direktrnr: 0175-71647  
Mobil: 070-525 18 59  
E-post: johan@gesonmaklare.se



*Badrum*



*Badrum med tvättmaskin*



*Sovrum*



*Hall*



*Huset*



*Kartbild från [www.bitta.se](http://www.bitta.se)*

## KÖP AV FASTIGHET/BOSTADSRÄTT - GESON MÄKLARES KÖPINFORMATION

### KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Lagen förutsätter att köparen gör en noggrann och ingående undersökning av egendomen. Detta är särskilt viktigt när det gäller fast egendom (fastigheter och tomträtter). Enligt lag skall köparen utföra en sådan undersökning som är ”påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid köpet”. Lagens utgångspunkt är att fastigheten övertas i befintligt skick, så som den faktiskt är. Det betyder att du som köpare allvarligt bör anstränga dig för att så långt som möjligt ta reda på fastighetens fysiska beskaffenhet. Normalt ingår dock inte att du som köpare måste göra ingrepp eller åverkan i byggnaden, observera att sådant inte heller får ske utan säljarens medgivande. Som köpare har du inte rätt att efter köpet (när köpekontraktet skrivits under av båda parter) göra säljaren ansvarig för sådana fel eller brister som kunde ha upptäckts eller misstänkts vid den undersökning som gjordes eller som skulle ha gjorts. Köparens undersökningsplikt innefattar att noggrant och omsorgsfullt se på allt som är möjligt att se på. För att undersöka mörka utrymmen ska du alltså använda ficklampa. Att lyfta på mattor och gardiner för att titta på ytskiktet på golv och väggar ingår i undersökningsplikten. Utrymmen i grund, källare och på vind och som inte är bostadsutrymmen ska också inspekteras. Även fasaden och yttertakets omfattas av köparens undersökningsplikt. Naturligtvis ingår i undersökningsplikten att inspektera eventuella övriga byggnader på fastigheten liksom samtliga andra anläggningar, t.ex. brunnar för vatten och avlopp. De fel och brister som kunde/ borde ha upptäckts av dig som köpare kan säljaren inte göras ansvarig för. Det är även viktigt att undersöka alla upptäckter som kan tyda på fel eller brister. Det finns inte något egentligt krav på att undersökningen ska utföras av en fackman. Kravet är istället att du själv skall bedöma fastighetens skick. Köparens undersökningsplikt omfattar alltså hela fastigheten, ex. installationer för el, vatten, avlopp, sanitet, värme, mark, byggnader, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten. Många gånger är det bra att anlita någon som yrkesmässigt utför besiktningar, men detta är inget krav. Observera att mäklaren inte har till uppgift att undersöka fastigheten utan endast förmedla denna på ett opartiskt vis enligt fastighetsmäklarlagen. I de fall då säljaren presenterar ett besiktningstillstånd är det viktigt att du som köpare är införstådd med att din undersökningsplikt kvarstår. Om du tänker göra ny-, till-, eller ombyggnader är det viktigt att du tar reda på vad som gäller enligt planbestämmelserna. Dessa uppgifter får du från kommunen.

### ANGÄENDE S.K. DOLDA FEL

Sådana fel och brister som köparen inte kände till och inte heller borde ha misstänkt vid köpets ingående undersökning anses som dolda fel. Felet borde inte ens ha anats vid undersökningen. För att en säljare skall ha ett ansvar för ett dolt fel krävs dessutom att felet innebär att fastigheten avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Det betyder att frågan om byggnadens ålder och användningsätt ofta får avgörande betydelse vid bedömningen om det dolda felet också är ett fel, som säljaren har ansvar för. Som köpare får man alltså göra en bedömning gällande den tekniska och ekonomiska livslängden hos byggnadens olika delar och installationer. Säljarens ansvar för dolda fel omfattar inte den standardförbättring som kan bli följden av att du måste reparera eller göra ett utbyte. Det är ju inte meningen att du skall få en bättre fastighet än vad du räknat med vid köpet. I praktiken kan man säga att den typ av dolda fel som säljaren slutligen har ansvar för i första hand är brister i byggnadens konstruktion eller utförande (t.ex. byggfusk).

### BUDGIVNING

Det är säljaren som bestämmer vem som skall bli köpare. Det är inte alltid den med högsta budet som får köpa. Det kan vara andra faktorer som avgör. T.ex. länelöfte, villkor om besiktning, tiden för tillträde, personkemi m.m. På GESON MÄKLARE används öppen budgivning om ej annat framgår. Läs gärna fastighetsmäklarnämndens faktablad om ”Budgivning”. Kan beställas från oss eller hämtas på [www.gesonmaklare.se](http://www.gesonmaklare.se)

*GESON MÄKLARE är ett familjeföretag med lång erfarenhet av fastighetsaffärer i Roslagen, Uppland & Stockholm. Förmedling av attraktiva villor, gårdar, fritidshus, bostadsrätter, jord- & skogsfastigheter samt tomter. Inga geografiska gränser. Vi vill att uppdragsgivare och spekulanter skall känna sig trygga och väl omhändertagna genom hela affären. Alla objekt är unika. Vi utformar varje uppdrag efter kundens behov & önskemål. Tonvikten ligger på personligt engagemang samt vårt speciella färgprospekt. Kontakta oss för en professionell mäklartjänst när ni skall byta bostad. Ring oss för en kostnadsfri muntlig värdering om ni funderar på att sälja. Hjärtligt välkommen till oss.*

### RÄTTSREGLER OM KÖPEAVTAL

För att ett köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt ska bli giltigt krävs att vissa formkrav är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att ett köp blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Innan detta skett föreligger ingen som helst rättslig bundenhet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja eller anbud att köpa gäller alltså inte - endast ett köpekontrakt som undertecknats av samtliga parter skapar ett giltigt avtal. När ett giltigt, formriktigt köp kommit till stånd, är detta bindande för båda parter. Man kan inte ensidigt ångra ett avtal. Det bör poängteras att det är säljaren själv som slutligen helt och hållet bestämmer om han/hon skall sälja, vilka villkor som skall gälla och till vem han/hon skall sälja. För fastigheter och tomträtter gäller att bestämmelser som innehåller villkor för köpet och som därmed håller detta ”flytande” måste finnas med i köpekontraktet för att de skall gälla. En vanlig situation är att köparen vill sätta som villkor för köpet att han/hon beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som är vanligt förekommande är att köparen får överta vissa lån, att denne får sin gamla bostad såld eller att denne låter en fackman besiktiga fastigheten etc. Säljaren kan ha villkor om att köpa annan bostad att flytta till. Alla dessa villkor skall vara inskrivna i köpekontraktet för att gälla. Ofta brukar en sista dag anges då villkoret automatiskt upphör att gälla. Orsaken till detta är att motparten inom rimlig tid ska veta om köpet är gällande eller inte. Frågan om ”flytande” villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan parterna. Mäklaren kan rekommendera en köpare att begära ett sådant förbehåll om köparen är beroende av att lån skall beviljas eller ev. övertas. En säljare som kan välja mellan en köpare som kräver t.ex. låneförbehåll och en annan köpare som inte har det kravet väljer förmodligen den andre köparen om avtalet i övrigt är detsamma.

### REGISTRERING/FÖRSÄKRING AV MÄKLARE

Mäklarlagen säger att endast en registrerad fastighetsmäklare yrkesmässigt får förmedla försäljning av fastigheter m.m. Registrering sker hos Fastighetsmäklarnämnden (statlig myndighet). Ett krav för att få vara fastighetsmäklare enligt fastighetsmäklarlagen är att man har en ansvarsförsäkring. Försäkringen skall täcka eventuella skador, som en fastighetsmäklare kan förorsaka sina kunder genom försumelse huruvida handläggningen av affären sker. Även fastighetsmäklarassistenter kan vara försäkrade.

### ÖVRIGT/PROSPEKT

PM (t.ex. prospekt, objekt- och internetbeskrivningar) är alltid upprättat i enlighet med ägarens och berörda myndigheters uppgifter samt annan tillgänglig information. Uppgifterna i PM har lämnats för att underlätta köparens egen undersökningsplikt. Det åligger köparen att besiktiga egendomen och förvissa sig om t.ex. dess skick, arealer, gränser, boytor och tillbehör. Den som tänker köpa fastigheten måste oavkortligen själv inhämta uppgifter om fastigheten, som denne kan grunda sitt köpbeslut på. För felaktigheter, nuvarande eller eventuella kommande, i PM ansvaras ej. Ej heller för händelse som ägaren eller GESON MÄKLARE icke kunnat förutse eller påverka, vilket ändrar givna förutsättningar. En köpare kan därför normalt inte heller grunda skadeståndsanspråk mot mäklaren om uppgifterna i PM avviker från verkliga förhållanden. Ägaren och/eller GESON MÄKLARE förbehåller sig rätten att ändra PM, dess omfattning eller förutsättningar i den mån de anser erforderligt, utan särskilt meddelande.

# GESON MÄKLARE

Vill du också att din bostad presenteras på detta sätt?

Kontakta oss för en kostnadsfri muntlig värdering när ni skall sälja.

Ring: 0175-716 47 eller 08-667 16 20

E-post: [info@gesonmaklare.se](mailto:info@gesonmaklare.se)

[www.gesonmaklare.se](http://www.gesonmaklare.se)