



HERCULESGATAN 19, 1 TR (LGH 1001)

2 RUM & KÖK

BARKARBYSTADEN

*"Vi är specialister på
nyproducerade bostäder"*

CATHRIN FOLKESSON
Reg. Fastighetsmäklare

070-7945163
cathrin.folkesson@nyttthem.se

nyttthem.se



ÄGARLÄGENHET MED MÖJLIGHET ATT HYRA UT!

Ägarlägenhet i obelånad samfällighetsförening!

Ett ägande med större frihet då man kan köpa lägenheten som såväl privatperson som i företaget.

Här finns också möjlighet att hyra ut lägenheten utan föreningens godkännande.

Rymlig 2:a med fransk balkong och gott om förvaring.

Inredningen i modern och klassisk Skandinavisk stil. Snabb inflyttning möjlig!

BOSTADSAKTA

RUMSBESKRIVNING

Välkommen på visning av en rymlig och välplanerad 2:a med fransk balkong!

Hallen är rymlig och har praktisk klinker på golvet, här finns även garderob och städskåp för förvaring.

Helkaklat wc/badrum med kommod och spegelskåp ovanför, handdukstork i rostfritt samt duschhörna i klarglas. Här finns även tvättmöjligheter i form av en kombimaskin från svenska Cylanda med väggfast skåp ovanför, perfekt för förvaring,

Kök och vardagsrum i öppen lättmöblerad planlösning med fransk balkong mot gatan. Fullt utrustat och modernt kök från Marbodal, vita skåpsluckor med "push"-funktion och vitt kakel ovanför diskbänken samt bänkskiva av grå laminat. Vitvaror från Cylanda bestående av rostfri kyl/frys, spis med induktionshäll och ugn med inbyggd fläkt ovanför, integrerad diskmaskin samt inbyggd micro.

Bostadens sovrum har plats för dubbelsäng och gott om förvaring i hel garderobsvägg.

Inredningen går i klassisk Skandinavisk stil och är utvald för att vara både modern och tidlös med genomgående ekparkettgolv och vitmålade väggar. Till lägenheten hör också ett externt förråd beläget på samma våningsplan som själva bostaden.

Ägarlägenhet kan du hyra ut utan något godkännande och du kan även köpa som juridisk person.

Kan jämföras med att köpa ett hus då köparen står kostnaden för lagfart och pantbrev som tillkommer på priset.

Kvarteret Fyrklövern byggs med mysig gågata och läget är oslagbart med närhet till såväl shopping som kommande tunnelbana. Dessutom står hela Barkarby inför spännande framtidsplaner med inte bara fler bostäder som växer fram utan även nytt gymnasium, hotell, kontor samt kultur och idrottsmöjligheter som t.ex. Stockholms första inomhusskidbana. Även kommunikationerna kommer att tillhöra de bästa och mest kompletta utanför city – eller vad sägs om att kunna välja på: pendeltåg, buss, tunnelbana, regionaltåg, E18 och Förbifart Stockholm? Dessutom bor du endast ca 30 minuter från Arlanda och resten av världen.

UTEPLATS/BALKONG

Fransk balkong mot gatan

DRIFTKOSTNAD

Utöver samfällighetsavgiften tillkommer kostnader för varmvatten enligt egen förbrukning. Detta faktureras från samfälligheten. Köparen till fastigheten behöver själv teckna avtal för hushållsel och TV/bredband samt hemförsäkring. Observera att ovan angivna kostnader är endast schablon utifrån storlek på lägenhet och att dessa kostnader varierar beroende på antal personer i hushållet och egen förbrukning samt vilket avtal man tecknar. Som nyproducerad fastighet är denna befriad från fastighetsskatt / -avgift de 15 första åren.



ADRESS

Herculesgatan 19, plan 1 (lgh 1001) 177 47 JÄRFÄLLA

FASTIGHETSBETECKNING

Barkarby 2:162

KOMMUN

Kommun: Järfälla

Skattesats: 31.32

OBJEKTSTYP

Ägarlägenhet

RUM

2 rum och kök, varav 1 sovrum

BOAREA

Ca 41 kvm.

VÅNING

1 av 6

PRIS

2 445 000 kr el. högstbjudande

SAMFÄLLIGHETSAVGIFT

11 235 kr/år

KOMMENTAR TILL SAMFÄLLIGHETSAVGIFT

inkl värme med en schablonkostnad / kvm och kallvatten.

Kostnad för varmvatten tillkommer enligt egen förbrukning och faktureras från samfällighetsföreningen. Kostnad för hushållsel och TV/bredband tillkommer enligt eget avtal som köparen tecknar.

DRIFTSKOSTNAD

Ca 10 200 kr/år, varav el 6 000 kr, VA 2 400 kr och försäkring 1 800 kr. Observera att angivna kostnader är enligt schablon och att dessa kostnader varierar beroende på avtal, elpris, antal personer i hushållet samt egen förbrukning. Fastigheten är nyproducerad och befriad från fastighetsavgiften de 15 första åren.

TV OCH INTERNET

Fiber indraget via Telia. Köparen tecknar avtal med valfri leverantör.

LAGFART OCH PANTBREV

Köparen betalar för lagfart, 1,5 % av köpeskillingen (4,25 % om köparen är juridisk person).

Kostnad för pantbrev är 2 % på lånat belopp.

Det finns inga inteckningar registrerade på fastigheten.

TILLTRÄDE

Enligt överenskommelse - snabb inflyttning möjlig





SAMFÄLLIGHETSFÖRENING & HUS

BYGGÅR

2022

HISS

Hiss finns.

FÖRVALTNING AV SAMFÄLLIGHET

Fastum

TEKNISK BESKRIVNING

Tidningshållare utanför lägenhetsdörren.

I entrén finns postboxar och realtidstavlor som visar kollektivtrafikens nästkommande avgångar.

Uppvärmning: El - luftburen värme. Från och tilluftventilation med värmeåtervinning

Övrigt: Cykelförråd finns i husets bottenvåning.

På gården finns ytterligare cykelparkering.

Förvaring av barnvagnar och rullstolar finns i anslutning till entrén.

Miljörum för återvinning finns på Jaktfalksgatan.

TAXERING

Taxeringsvärde är ej fastställt än

ALLMÄNT

Planbestämmelser: Järnvägsplan (2018-11-09)

Detaljplan (2018-03-19)

Servitut, samfällighet, GA m.m:

Rättigheter förmån:

Förmån: Officialservitut Förråd, 0123-2021/35.1

Gemensamhetsanläggning: Järfälla Barkarby

GA:34 ändamål: Kvartersanläggning,

Avloppsanläggning, Garage och/eller

parkering, Gemensamhetsanläggning: Järfälla

Barkarby GA:35 ändamål: Kvartersanläggning,

Elledning och/eller belysning

PARKERING

Garage under gården går att hyra för ca 1400 kr/mån. Dessa platser hyrs ut enligt separat avtal via Parkando och fn är det kö. Infart till garaget från Herculesgatan.

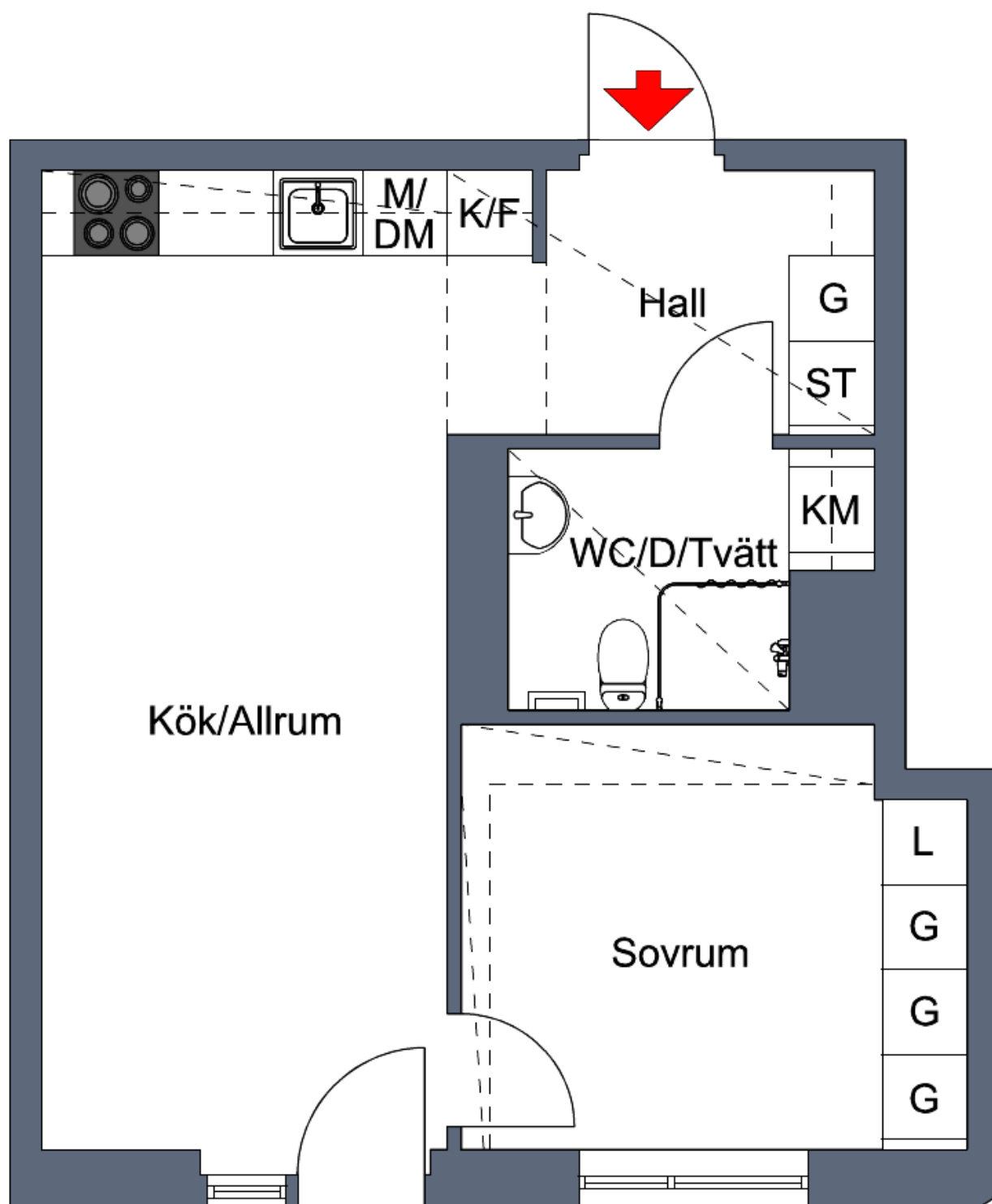
ENERGIDEKLARATION

Utförd 2023-04-06 - energiklass B

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna - en personlig boendekostnadskalkyl
- vänligen kontakta ansvarig mäklare.





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



VIKTIG INFORMATION

MÄKLARENS ROLL OCH AVTALSFÖRHÅLLANDE

En fastighetsmäklare ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Vid ett bostadsköp genom mäklare är det viktigt att du som köpare är införstådd med att mäklarens roll är att förmedla bostaden mellan säljaren och dig. Det är med andra ord med säljaren du ingår ett avtal och som således blir din motpart i affären. Om du efter köpet upptäcker fel som du anser att säljaren ska svara för måste du inom skälig tid meddela säljaren detta genom en skriftlig reklamation. Gör du inte det förlorar du din rätt att göra säljaren ansvarig. Mäklaren är skyldig att upplysa köparen om sådana fel i bostaden som mäklaren iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka. Någon undersökningsplikt i vanlig mening har dock inte mäklaren.

En fastighetsmäklare måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, som är en statlig myndighet. Bland kraven för att vara registrerad finns en skyldighet att ha en ansvarsförsäkring. Försäkringen ska täcka eventuell ekonomisk förlust som mäklaren genom oaktsamhet kan förorsaka sina kunder.

OBJEKTSBESKRIVNING

Enligt mäklarlagen ska en beskrivning av bostaden upprättas av mäklaren (objektsbeskrivning). Objektsbeskrivningen ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Uppgifterna i objektsbeskrivningen bygger dels på uppgifter från föreningen, dels på uppgifter som säljaren lämnar om bostaden. Som regel innehåller objektsbeskrivningen också allmän information, t.ex. rumsfördelning, maskinell utrustning, fätan och ritningar m.m. När mäklaren upprättat objektsbeskrivningen får säljaren ta del av denna för att säljaren ska kunna rätta till eventuella felaktigheter innan bostaden marknadsförs. Uppgifterna i beskrivningen är grundade på information lämnad av säljaren och/eller föreningen. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. Utöver objektsbeskrivningen ska mäklaren även tillhandahålla den senaste årsredovisningen för föreningen och föreningens stadgar. Om det ännu inte finns någon årsredovisning ska i stället föreningens ekonomiska plan tillhandahållas.

PRIS

Prisnivån som anges bestäms av säljaren i samråd med mäklaren. Om flera bud finns kan 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.

BUDGIVNING

Alla deltagare i budgivningen accepterar att deras namn, telefonnummer och information om de bud som de har lämnat lämnas till köparen och säljaren av bostaden. Säljaren har en fri prövningsrätt vilket innebär att det alltid är säljaren som avgör om och till vem man vill sälja. Utgångspris är den prisnivå säljaren önskar att budgivningen utgår från. Alla bud mottas av mäklaren och framförs till säljaren, även de som är lägre än utgångspriset. Om bud lämnas till mäklaren efter att budgivningen är avslutad, men innan köpekontrakt är signerade, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om denne vill avfärda eller anta budet. Ett bostadsköp blir bindande först när både säljare och köpare har undertecknat avtalet. Finns det flera säljare och/eller köpare, är avtalet bindande först då samtliga parter undertecknat avtalet. Ett muntligt avtal om köp av en bostad är inte bindande avtal.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag ska säljaren av en bostad uppvisa den senaste upprättade energideklarationen avseende byggnaden för spekulanter och överlämna en kopia till köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda vid annonsering. Om det inte finns någon energideklaration för byggnaden är varken säljaren eller köparen skyldig att se till att en sådan upprättas. Vid nyproduktion upprättas en energideklaration senast två år efter det att byggnaden tagits i bruk.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

HANDPENNING

Handpenning om 10% hålls av mäklaren på ett särskilt klientmedelskonto, skilt från mäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor i avtalet är uppfylla (t.ex. medlemskap i bostadsrättsförening). Finns inga villkor i avtalet betalas handpenningen direkt till säljaren.

TILLTRÄDE

Tillträde sker enligt överenskommelse, då träffas parterna på Nytt Hems kontor eller på köparens bank, och då görs slutbetalningen. Mäklaren upprättar dessförinnan en avräkning där det framgår vad som betalats och vad som återstår att betala, samt reglerar t.ex. månadsavgift. I vissa fall betalas slutlikviden direkt till säljaren enligt inbetalningskort. I dessa fall upprättas ingen avräkning. På tillträdesdagen lämnar mäklaren även över en journal över förmedlingen.

SIDOTJÄNSTER

Mäklaren har en skyldighet att redovisa för både köpare och säljare om denne har s.k. sidotjänster. Nytt Hem har följande sidotjänster: Administrationsersättning från Hemnet p.g.a. säljarens annonsering på Hemnets marknadsplats. Ersättningen som Nytt Hem erhåller är 50% av annonskostnaden.

ANSVAR VID KÖP AV BOSTAD

Utgångspunkten är bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller normalt att bostaden förvärfas i det skick den befinner sig i på kontraktetsdagen om inte annat avtalats. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen. Vid köp av en äganderätt blir motsvarande regler i jordabalken tillämpliga.

KÖPARENS UNDERSÖKNING AV BOSTADEN

Köparens undersökningsplikt av en bostad innebär, att köparen själv får stå för fel som upptäckts eller borde ha upptäckts i samband med köpet. Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att man i efterhand, när en felvist har uppkommit, har att avgöra om felet kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning. Om köparen inte skulle ha kunnat upptäcka felet (samt med hänsyn tagen till bostadens/ fastighetens ålder, standard och skick) så kan det klassas som dolt. Då ansvarar säljaren för felet. Vid köp av en bostadsrätt så omfattar undersökningsplikten även att du som köpare ska undersöka föreningen. Du bör därför alltid ta kontakt med styrelsen för föreningen för att kontrollera uppgifter gällande kommande renoveringar, eventuella avgiftsförändringar, lediga p-platser m.m. Det är viktigt att du som köpare tar del av föreningens årsredovisning/ekonomiska plan för att bilda dig en uppfattning om föreningens ekonomi. Föreningens ekonomi styr även månadsavgiften. Om en förening har stora lån eller om underhållet av fastigheten är eftersatt kan detta i framtiden påverka din månadsavgift om exempelvis ränteläget förändras. Det är viktigt vid nyproduktion att ta reda på aktuella planförhållanden och utbyggnadsplaner i närområdet. Boarea kan variera beroende på olika uppmättningsnormer. Huruvida uppgiften stämmer med dagens mätregler kan inte garanteras. Köparen uppmanas att om det är av stor vikt för honom/henne, kontrollera bostadens boarea före köpet som ett led i sin undersökningsplikt. En köpare, som känner att han inte har tillräckliga kunskaper, bör anlita en egen besiktningsman som yrkesmässigt utför dessa kontroller/besiktningar.

FEL SOM SÄLJAREN ANSVARAR FÖR

Säljaren har inte ansvar för fel som är upptäckbara. Det vill säga sådana fel som har eller borde ha uppmärksamats vid köparens undersökning av bostaden. Säljaren ansvarar således bara för fel som är dolda. Ett fel anses som dolt om det finns vid kontraktstillfället och inte gick att upptäcka vid en besiktning av bostaden. Felet måste dessutom avvika från vad man kan förvänta sig med anledning av bostadens ålder och skick. Om du efter köpet upptäcker fel som du anser att säljaren ska svara för måste du inom skälig tid meddela säljaren detta genom en skriftlig reklamation. Säljarens felansvar för en bostadsrätt upphör två år efter den avtalade tillträdesdagen. Säljarens felansvar för en fastighet upphör tio år efter den avtalade tillträdesdagen.

ANSVARIG FASTIGHETSMÄKLARE

CATHRIN FOLKESSON

Reg. Fastighetsmäklare

070-7945163

cathrin.folkesson@nytthem.se

Kontakta gärna ansvarig mäklare om du har några frågor.



