



GENERALSGATAN 36, 3 TR (LGH 1301)

2 RUM & KÖK

BARKARBYSTADEN

*"Vi är specialister på
nyproducerade bostäder"*

CATHRIN FOLKESSON
Reg. Fastighetsmäklare

070-7945163
cathrin.folkesson@nyttthem.se

nyttthem.se



YTEFFEKTIV 2:A ÄGARLÄGENHET MED MÖJLIGHET ATT HYRA UT!

Nyproducerad och yteffektiv ägarlägenhet med låg avgift och möjlighet att hyra ut!

2:a ägarlägenhet som säljs på ritning med möjlighet till inflyttning i oktober.

Bli först att flytta in i den här kvadratsmarta ägarlägenheten.

Välplanerad 2:a med kök och vardagsrum i öppen planlösning och rymlig balkong i österläge.

Fri från insyn med utsikt mot grönområde.

BOSTADSAKTA

RUMSBESKRIVNING

Entré / hall med plats för ytterkläder samt förvaring i garderob och städsåp.

Helkaklat WC/duschrum med gråbeige klinkergolv och vitgrå matta helkaklade väggar. I taket sitter en spotlightarmatur. I badrummet finns en kommod med spegel ovanför och duschvägg av klarglas samt en av JM designad torkställning. Lägenheten har sin egen tvättutrustning i form av en kombinerad tvättmaskin/torktumlare och ovanför den finns en praktisk arbetsbänk samt väggsåp för ytterligare förvaring.

Kök och vardagsrum i en öppen planlösning som bjuder in till umgänge med familj och vänner.

Köket har skåpsinredning från Vedum med släta luckor i varm sandbeige nyans och knoppar av krom som handtag, bänkskiva i laminat och vitt kakel som stänkskydd ovanför. Under väggsåpen sitter en LED-list med dimmerfunktion som ger ett bra och energisnålt arbetsljus. Ett stilrent kök med hög standard där den maskinella utrustningen består av kombinerad kyl/frys, spis med induktionshäll och kombiugn med micro samt diskmaskin, allt i rostfritt.

Från vardagsrumsdelen har du tillgång till balkongen i trevligt österläge med sol fram till lunch, fri från insyn och utsikt mot grönområde.

Lägenheten har sovrum med plats för dubbelsäng samt förvaring i garderob och linnesåp.

Bostaden har genomgående mattlackat ekparkettgolv och vitmålade väggar.

Till lägenheten hör också ett externt förråd.

Ägarlägenhet är en mer flexibel ägarform då du kan hyra ut lägenheten utan godkännande och du kan även köpa som juridisk person med låga fasta kostnader och större frihet. Kan jämföras med att köpa ett hus då köparen står kostnaden för lagfart och pantbrev som tillkommer på priset.

Samfällighetsföreningen Horisont Barkarby Norra förvaltar GA 41 som avser Byggnad och Tekniska Anläggningar

Samfällighetsföreningen Horisont Barkarby förvaltar GA 43 och 44 som avser Gård och Garageplan för såväl Horisont Barkarby Norra som Horisont Barkarby Södra.

Samfällighetsföreningen Horisont Barkarby förvaltar även GA 45 som avser parkeringsplatserna. Den här aktuella fastigheten är dock ej medlem i denna GA.

För mer information, besök gärna följande hemsidor:

<https://www.jm.se/stockholm-lan/jarfalla-kommun/barkarbystaden/horisont-barkarby-norra/>

<https://www.jm.se/stockholm-lan/infor-kontraktsskrivning-horisont-barkarby/>

<https://barkarby.se/>

ALLMÄN INFORMATION OM BOSTADEN

Förråd i husets källarplan tillhör bostaden och innergården är privat för de boende. Här bor du ett stenkast från nya tunnelbanan som beräknas vara klar 2026 i ett kvarter med närhet till allt - service, shopping och vacker natur. Välkommen hem!



ADRESS

Generalsgatan 36, 3 tr (lgh 1301) 177 47 JÄRFÄLLA

FASTIGHETSBETECKNING

Barkarby 2:461

KOMMUN

Kommun: Järfälla

Skattesats: 31.32

OBJEKTSTYP

Ägarlägenhet

RUM

2 rum och kök, varav 1 sovrum

BOAREA

Ca 33 kvm

VÅNING

3 av 6

PRIS

2 850 000 kr eller högstbjudande

TILLTRÄDE

Enligt överenskommelse - snabb inflyttning möjlig

SAMFÄLLIGHETSAVGIFT

14 448 kr/år

KOMMENTAR TILL SAMFÄLLIGHETSAVGIFT

I avgiften ingår värme med en schablonkostnad på ca 176 kr samt kostnad för varm- och kallvatten på ca 213 kr tills dess att samfällighetsföreningen tar över anläggningen. Därefter faktureras dessa kostnader enligt egen förbrukning från samfällighetsföreningen. Utöver detta tillkommer Kostnad för hushållsel (20A) och TV/bredband enligt avtal som köparen själv tecknar.

DRIFTKOSTNADER

12 468 kr/år, varav el 6 000 kr, VA 2 556 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 finns indraget i byggnaden av Telia.

Köparen tecknar eget avtal med valfri leverantör för sin fastighet.

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.





SAMFÄLLIGHETSFÖRENING & HUS

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Horisont Barkarby Norra

BYGGÅR

2023

HISS

Hiss finns

TEKNISK BESKRIVNING

Postlåda i entrén.

Samtliga lägenheter har avfallskvavn installerad för matavfall.

Uppvärmning: Fjärrvärme med vattenburna radiatorer

Övrigt: I husets källarplan finns cykelrum med cykelmekarplatser och laddningsmöjligheter för elcyklar.

Miljörum finns i trapphus 7 och nedkast till sopsug finns på innergården.

Innergården blir privat och avskild.

TAXERING

Typkod 520. Ägarlägenhetsenhet, bostad.

Det finns inget taxeringsvärde fastställt än

ALLMÄNT

Planbestämmelser: Detaljplan (2018-03-19)

Servitut, samfällighet, GA m.m:

Rättigheter förmån:

Förmån: Officialservitut Förråd, 0123-2021/80.156

Gemensamhetsanläggning: Järfälla Barkarby
GA:41 ändamål: Övrigt, Kvartersanläggning, Elledning och/eller belysning, Vattenförsörjning, Avloppsanläggning, Gemensamhetsanläggning: Järfälla Barkarby GA:43 ändamål: Grönområden, Kvartersanläggning, Elledning och/eller belysning, Avloppsanläggning, Gemensamhetsanläggning: Järfälla Barkarby GA:44 ändamål: Garage och/eller parkering, Elledning och/eller belysning, Kvartersanläggning, Avloppsanläggning, Samfällighet: Järfälla Barkarby S:19

OMRÅDET

I samfällighetsföreningen Horisont Barkarby Norra ingår 116 ägarlägenheter fördelat på 5 trapphus med kommersiella lokaler i gatuplan. Barkarbystaden är en helt ny stadsdel som fortsätter växa fram, med allt du behöver för en behaglig tillvaro.

ENERGIDEKLARATION

Ej utförd

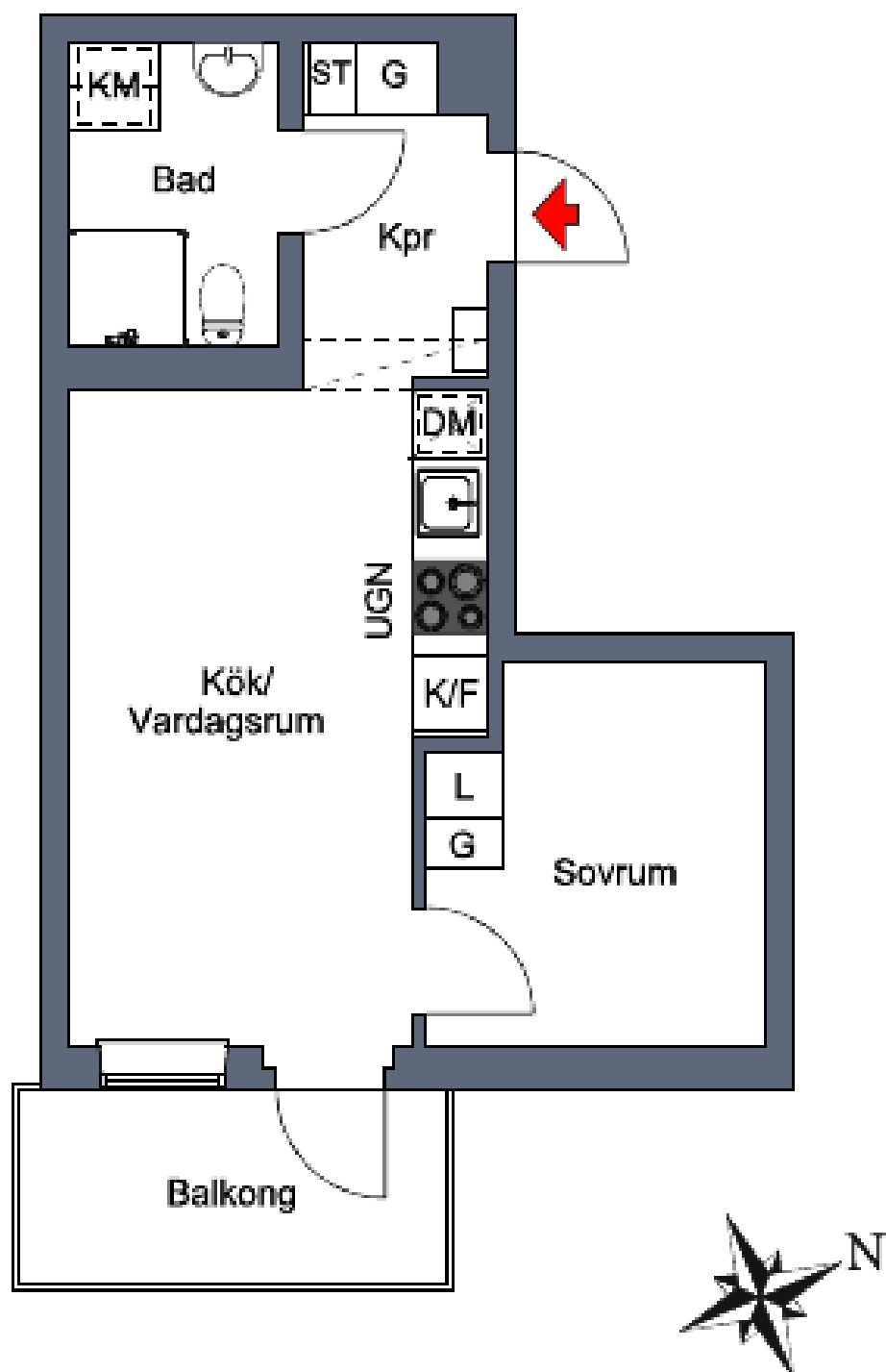
PARKERING

Under gården finns ett garage med ett par platser avsedda för bilpool i samarbete med OurGreenCar. I övrigt gäller gatuparkering mot avgift.

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 förvärvas 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 bostaden/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.



