KAVALLERIGATAN 85

CENTRALA VÄSBY





CENTRALA VÄSBY

2:a på en centralt belägen adress i trevliga Upplands Väsby

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stor 2:a
Centralt belägen
Generösa ytor
Öppen planlösning

VÄLKOMMEN TILL KAVALLERIGATAN 85

Välkommen till denna välplanerade och stora 2:a på en centralt belägen adress i trevliga Upplands Väsby.
Generösa ytor i bostadens alla vrår. Ombyggd till öppen planlösning mellan vardagsrum och kök för optimal genomgående känsla och fantastiskt ljusflöde. Även ombyggd badrumsvägg för att få mer yta för ett ordentligt bubbelbadkar och duschutrymme. Stilrena och moderna materialval med hög standard. Rikligt med förvaringsutrymme i förråd, klädkammare, garderober, lådor & skåp.
Inglasad balkong i trevligt och soligt västerläge.
I det direkta närområdet närhet till bostaden finner man Väsby centrum, en shoppinggalleria med ett generöst utbud av butiker, restauranger, vårdcentral, dagligvaruhandel, gym och mycket mer. I närområdet finner du också Glädjens trafikplats, Vilunda Parken, Gunnes gård och Breddens handelsplats. Du når pendeltågsstationen inom cirka tio minuter och därifrån Stockholm City och Uppsala på cirka 20 minuter samt Arlanda på cirka 8 minuter. Är du bilburen når du motorvägen inom någon minut.
Varmt välkomna på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Danis Ayoubi

070-735 99 50
danis.ayoubi@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Kavallerigatan 85, 19475 Upplands Väsby
STORLEK:	63 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 575 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 499 kr/mån inkl. Uppvärmning, Kallvatten. Kostnaden för varmvatten sker med individuell mätning och debitering för respektive lägenhet. Kostnaden faktureras via föreningen i samband med avin för månadsavgiften. Bredband och Kabel-TV från Telenor: boende betalar 165kr/mån som ett obligatoriskt tillägg för detta.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 600 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	99-9056-1-5259
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,56273 %, andel av årsavgift 0,56273 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	273 068 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden 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.
VÅNING:	2 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Glädjen Vilunda




WHISKEY
BEER WINE
RUM
WHY DON'T YOU
POUR ME
ANOTHER ONE

KAVALLERIGATAN 85







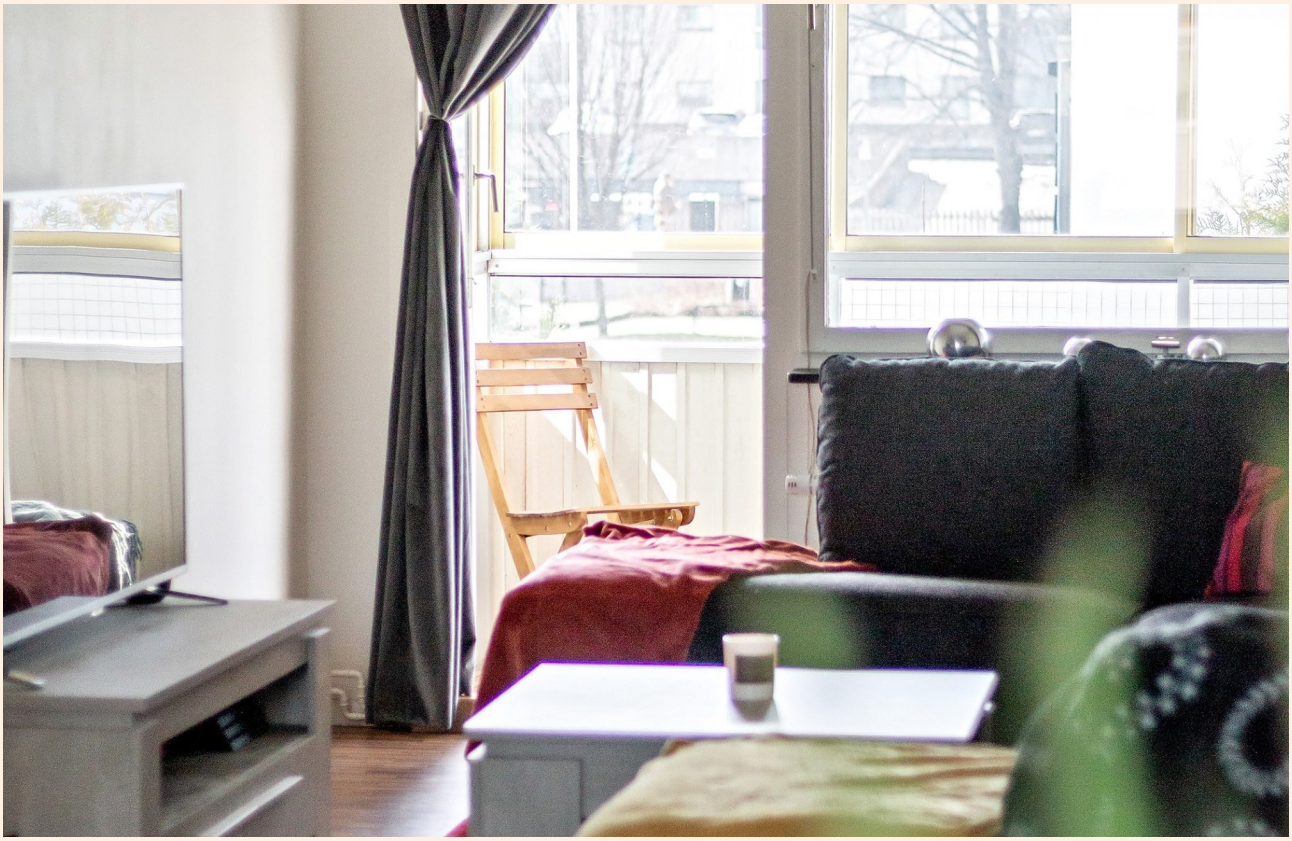






KAVALLERIGATAN 85





RUMSBESKRIVNING

HALL
Rymlig och möblerbar hall med fina golv och vitmålade väggar i anslutning till ett mycket generöst förråd/klädkammare.

KÖK
Modernt och renoverat kök med plats för matbordet med trevligt ljusinsläpp från fönstret. Snygga svarta köksluckor och stilrena materialval. Mörka stora kakelplattor och ordentlig köksbänk med generösa arbetsytor. Köket är utrustat med varmluftsugn, spis, kolfilerfläkt, kyl och frys.

VARDAGSRUM
Luftigt vardagsrum med öppen planlösning mot köket och med utgång till den trevliga och inglasade balkongen.

SOVRUM
Rogivande och stort sovrum med vitmålade väggar och ordentligt med plats för dubbelsäng, garderobsvägg, arbetsplats samt annat möblemang.

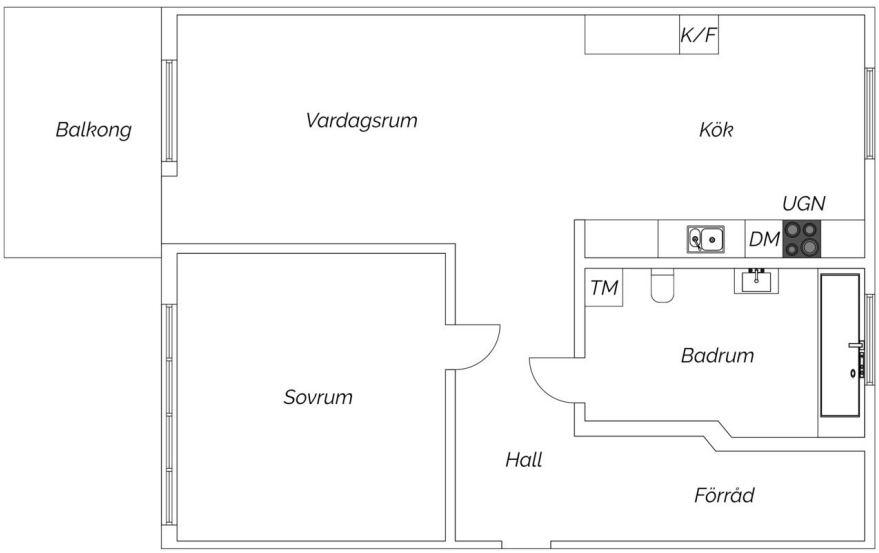
FÖRRÅD
Stort förråd med gott om utrymme för förvaring i anslutning till hallen.

BADRUM
Ombyggt, renoverat och stort badrum med fönster och golvvärme utrustat med bubbelbadkar, WC, handfat & kommod, badrumsskåp med spegel och tvättmaskin.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Glädjen Vilunda
BYGGÅR:	1969
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja, föreningen äger marken.
ANTAL LÄGENHETER:	180
VARAV HYRESRÄTTER:	26
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-01-28
ENERGIKLASS:	F
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningens namn: Brf Vilunda Glädjen Föreningsform: Bostadsrätt Skattemässig status: Privatbostadsföretag (äkta) Kommun: Upplands Väsby Adresser: Kavallerigatan 52-96 Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vilunda 6:63. Ekonomisk förvaltare är HSB. Föreningen består av 180 st lägenheter varav beståndet består av 26 hyresrätter. För ytterligare information om föreningen se information på deras hemsida: https://www.brfgladjen.se/
RENOVERINGAR:	Utförda renoveringar: 2019 Avslut av värmeprojekt. Införande av IMD sista kvartal 201 9 Radonmätning Energideklaration Försäljning av två st lägenheter på KAV66, KAV91. Miljö-/Hälsoöversyn OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförd. Filterbyte, ventilation. Påbörjad 2019. Trädfällning av ett träd vid entrén, (inrådan av Brandmyndigheten) 2020 Ombyggnation av lokalen KAV95-96. IMD (individuell mätning av data) utredning. Installation av avluftning värmesystem. Upphandling av Ekonomisk Förvaltning HSB. Upphandling av fastighetsförsäkring, Protector Försäkringar ASA Försäljning av två lägenheter, KAV56 och KAV84. Planerade renoveringar/underhållsarbeten: Föreningens stambyte projekt har inte blivit av, det planeras för fullt att göras, antingen stambyte eller relining. Förutom det är det inte bestämt vilka andra renoveringar som ska göras än (kontrollerat 2023-04-20).
PARKERING:	I dagsläget är det är kö till både p-plats och garageplats. HSB har hand om uthyrningen.
TV OCH BREDBAND:	Kabel- TV samt bredband via Telenor.

PLANRITNING



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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

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

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

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.

FRÅGOR OM FEL M.M.

Bostaden 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 bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen 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 bostaden 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 ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden 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.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings – eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Sveavägen 147 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se