URSVIK

# LADUGÅRDSGATAN 10





URSVIK

# Stilfull och välplanerad lägenhet om 39,5 kvm med stor härlig balkong i attraktiva Ursvik!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Välplanerade 39,5 kvm med smart sovalkov
Rymlig balkong med plats för loungemöbler
Stora fönsterpartier med härligt ljusinsläpp
Stilrent kök med goda förvaringsmöjligheter

# VÄLKOMMEN TILL LADUGÅRDSGATAN 10

Varmt välkommen till Ladugårdsgatan 10 och denna smakfullt inredda bostad om 39,5 kvm, där modern design möter genomtänkta lösningar och en härlig känsla av rymd! Här erbjuds ett hem med harmoniska färgval, vackra materialkombinationer och ett fantastiskt ljusinsläpp från stora fönsterpartier. Pricken över i:et är den rymliga balkongen som blir en naturlig förlängning av bostaden under årets varmare månader.
Redan vid första steget in möts du av en välkomnande hall med praktiska förvaringsmöjligheter och genomgående vackert parkettgolv som skapar en enhetlig känsla i bostaden. Vidare öppnar hemmet upp sig mot ett ljust och luftigt vardagsrum där varje kvadratmeter nyttjas på bästa sätt. Här finns gott om plats för en generös soffgrupp och sociala tillställningar, samtidigt som de stora fönsterpartierna låter dagsljuset flöda in. De stilrena väggarna i en mjuk blågrå kulör samspelar elegant med ljusa textilier och skapar en varm och ombonad atmosfär.
Den smart planerade sovalkoven erbjuder en avskild och rofylld plats för en större säng.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Irma Arvidsson*

073-382 55 55
irma.arvidsson@erikolsson.se

Erik Olsson


VERACRUZ
GOLFO DE MÉXICO


VERACRUZ
GOLFO DE MÉXICO







# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Ladugårdsgatan 10, 174 64 Sundbyberg |
| **STORLEK:** | 39,5 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 1 rum och kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **FÖRESLAGEN BUDSTART:** | 1 850 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 3 577 kr/mån |
| | 140 |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 4144 |
| **LÄGENHETSNR SKV:** | 1404 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 0,55101 %, andel av årsavgift 0,55303 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA** | 566 254 kr |
| **NETTOSKULDSÄTTNING:** | 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. |
| **VÅNING:** | 6 av 6 |
| **HISS:** | Ja |
| **FÖRENING:** | Brf Jubilaren |
| **NUVARANDE ÄGARE:** | Kerstin Dahlberg |






VERACRUZ
GOLFO DE MÉXICO




SIEMENS
13:23









LADUGÅRDSGATAN 10





RUMSBESKRIVNING

**HALL**
Välkomnande och ljus hall med stilfulla väggar i en harmonisk blågrå kulör och vackert parkettgolv som löper vidare genom bostaden. Här erbjuds goda förvaringsmöjligheter i garderober samt praktisk plats för avhängning av ytterkläder och skor. En smakfull entré som ger ett fint första intryck av bostaden.

**VARDAGSRUM**
Ljust och luftigt vardagsrum med generöst ljusinsläpp från stora fönsterpartier. Här finns gott om plats för en rymlig soffgrupp, soffbord och övrigt möblemang. De harmoniska färgvalen tillsammans med det vackra parkettgolvet skapar en modern och ombonad känsla. Den öppna och välplanerade utformningen gör rummet både socialt och lättmöblerat.

**SOVALKOV**
Smart planerad och rofylld sovalkov med plats för en större dubbelsäng. Sovdelen ligger avskilt från vardagsrummet och ramas in av eleganta gardiner som ger möjlighet till extra avskildhet. Ett fönster bidrar med naturligt ljus och skapar en luftig och trivsam sovmiljö.

**KÖK**
Stilrent och funktionellt kök med vita skåpluckor, mörk arbetsbänk och vitt kakel ovanför arbetsytorna. Köket är utrustat med kyl och frys, induktionshäll, ugn, mikrovågsugn och diskho. Här erbjuds goda förvaringsmöjligheter i både över- och underskåp samt praktiska arbetsytor för matlagning. Det naturliga ljusinsläppet bidrar till en ljus och inbjudande atmosfär.

**MATPLATS**
Trivsam matplats med fint ljusinsläpp från stora fönsterpartier. Här finns utrymme för matbord och stolar, vilket skapar en naturlig samlingspunkt för såväl vardagsmiddagar som trevliga stunder med familj och vänner. Det genomgående parkettgolvet och de harmoniska väggkulörerna binder samman matplatsen med bostadens övriga ytor.

**BADRUM**
Fräscht och rymligt badrum med vita helkaklade väggar och mörkt klinkergolv. Badrummet är utrustat med dusch med glasväggar och takdusch, WC, handfat med kommod samt spegelskåp. Här finns även egen tvättmaskin med praktisk arbetsbänk ovanför, vilket ger extra bekvämlighet i vardagen.

**BALKONG**
Härlig och rymlig balkong med plats för både sittgrupp, växter och dekorativa detaljer. Balkongen erbjuder en trivsam utemiljö med utsikt över den omkringliggande bebyggelsen. En perfekt plats för avkopplande kaffestunder, härliga sommardagar och mysiga kvällar med vänner.

## FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | Brf Jubilaren |
| **BYGGÅR:** | 2016 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | äger marken |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |
| **VENTILATION:** | FTX |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 141 |
| **ANTAL LOKALER:** | 3 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 480 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 592 kr |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2019-02-15 |
| **ENERGIKLASS:** | D |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 104 (kWh/kvm och år) |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | Brf Jubilaren. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 141 lägenheter varav samtliga upplåts med bostadsrätt. I föreningen finns även 3 hyresrättslokaler. Föreningen köpte fastigheten 2015 (äger marken).<br><br>I föreningen finns en fin gemensam innergård utrustad med grill-och sittmöjligheter.<br>I föreningen finns 6 st cykelrum samt 8 st barnvagnsförråd.<br>Gemensamma utrymmen<br>1 st miljörum i anslutning till garageinfarten<br>1 st gemensamhetslokal belägen på innergården<br>1 st lekplats belägen på innergården<br>6 st cykelrum<br>8 st barnvagnsrum / rullstolsförråd<br>8 st hissar + ett lyftbord från gård ner till garage<br>Övernattning är inte tillåten. Av brandsäkerhetsskäl får vistas högst 50 personer samtidigt i lokalen.<br>Internet (ingår i avgiften)<br>Föreningen har ett gruppavtal för internet med Obenetwork via Sundbybergs stadsnät.<br>Hastighet: 1 Gbit/s<br>Kostnad: 140 kr/mån (debiteras via månadsavin)<br>TV och telefoni (ansluts enskilt)<br>TV och telefoni ansluts enskilt via Sundbybergs stadsnät. Se www.sundbybergsstadsnat.se för leverantörer och priser.<br>Lägenheterna är utrustade med en mediacentral för tele, data och digital-TV. Uttag finns i bostadens samtliga rum och i köket.<br>Ingår i avgiften Kallvatten Värme (fjärrvärme från Norrenergi AB)<br>Betalas separat<br>Driftskostnader som bostadsrättsinnehavaren själv står för bedöms till ca 200–600 kr/mån per hushåll, avseende el och varmvatten. Avvikelser kan förekomma beroende på hushållets |

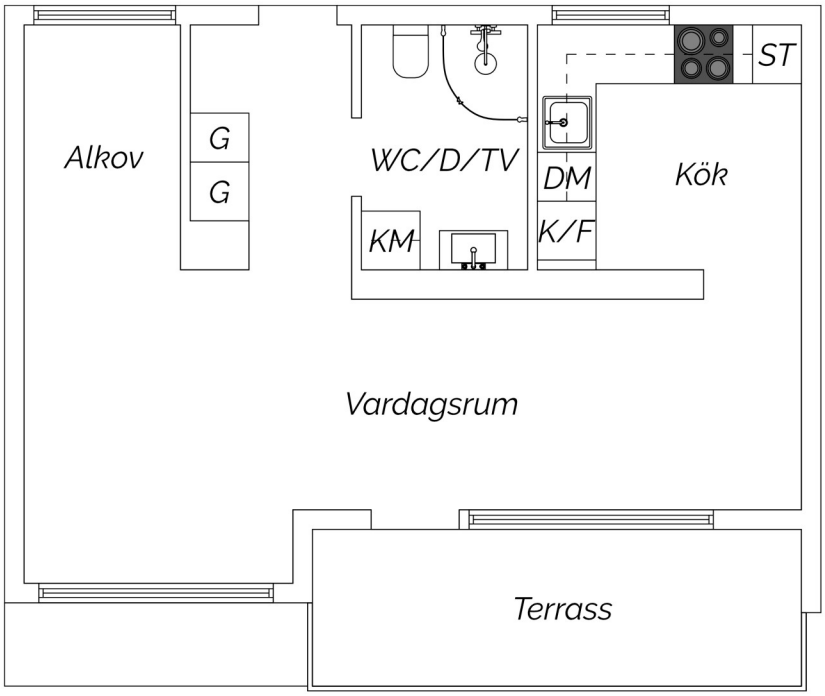
sammansättning och levnadsvanor. Föreningen debiterar efter faktisk förbrukning.
Gemensamt elavtal för samtliga lägenheter har slutits med Luleå Energi AB. Vattenfall AB står för elnätsanslutning.
Byggnaderna värms upp med vattenburen fjärrvärme.
Undercentraler är belägna i hus A och D. Elmätare finns för mätning av gemensam elenergi.
Ventilation
Lägenheterna är utrustade med FTX (från- och tilluft med värmeåtervinning) för att säkra god luft och bättre inomhusklimat, samtidigt som återvunnen värme minskar miljöpåverkan.
Viktiga regler
Föreningen godkänner delat ägande.
Ansökan om medlemskap, överlåtelse och administrativa frågor hanteras av Nabo.
Andrahandsuthyrning
Kräver styrelsens godkännande och beviljas endast tidsbegränsat enligt stadgarna.
Avgift: Eventuell avgift tas ut enligt föreningens stadgar.
Misstänkta otillåtna andrahandsuthyrningar kan anmälas till Skatteverket

**RENOVERINGAR:**

2019 installerades ny kameraövervakning i garaget och ny garageport.
2020 gemensamhetslokalen ommålades invändigt. Elektroniskt lås med bokningsportal installerades till gemensamhetslokalen. Förstärkning grindarna till kalltrapphusen i hus C och D. Tre körsbärsträd planterades på innergården.
2021 kameraövervakning installerades till miljörummen. OVK utfördes och godkändes. Trappuppgångarnas entréplan ommålade efter behov. Två matbord införskaffades till innergården.
2022 5 elbilsladdare i föreningens garage
Förstärkt ventilation vid garageport för att motverka kondens (garanti)
2023 Solceller på föreningens fem hus.
Rengöring av samtliga lägenheters frånluftskanaler i samband med OVK
2025 Ersatt IT-utrustning från den tidigare tekniska förvaltaren, inklusive switchar, routrar, brandväggar och accesspunkter för uppkoppling av IMD, solceller, passersystem, övervakningskameror och ventilation.
Installerat en accesspunkt i garaget för medlemmar att koppla upp sina bilar samt en i gemensamhetslokalen för medlemmarnas användning.

| | |
|---|---|
| | 20 elbilsladdare i föreningens garage (ersätter 13 befintliga laddare)<br>Installation av överspänningsskydd<br>Renovering av lekplats på innergården och underhåll av träytor |
| **PARKERING:** | Föreningens garage har 78 platser med följande fördelning:<br>20 platser för elbil (med laddbox)<br>6 platser för MC<br>52 vanliga parkeringsplatserVid användning av laddbox debiteras, utöver parkeringsavgiften:<br>Förbrukad el enligt mätare<br>200 kr extra per månad |
| **TV OCH BREDBAND:** | Föreningen är ansluten till Sundbybergs stadsnät. |

# PLANRITNING




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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

# VIKTIG INFORMATION

**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 MED MERA**

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. 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 LÄGENHETEN 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.

**Säljarens val från Realforce**

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

**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 fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

**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

**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 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.

Störtloppsvägen 18 12947 Hägersten mail@erikolsson.se