HÄSSELBY NORRA VILLASTAD

GLÄDJEVÄGEN 10A





HÄSSELBY NORRA VILLASTAD

Välplanerad trea med fin balkong i fritt och soligt läge. Högst upp i huset - nyrenoverat kök!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Balkong med fri vy
Härligt solläge med eftermiddags- och kvällssol!
Högst upp i huset
Nyrenoverat kök (2025)

VÄLKOMMEN TILL GLÄDJEVÄGEN 10A

Välkommen till denna insynsskyddade och välplanerad trea om 80 kvm på trevliga Glädjevägen i Hässelby Villastad. Bostaden har ett fint ljusinsläpp från generösa fönster och en trevlig balkong med fritt läge. Köket är nyrenoverat och ljust med bra arbetsytor och en matplats vid stora fönster. Vardagsrummet känns luftigt och väl tilltaget med fina fönster och utgång till bostadens balkong. Bostaden erbjuder vidare två generösa sovrum, en stor klädkammare/förråd med många möjliga användningsområden (extra sovrum?) och ett stilrent badrum med tvättmaskin. Här bor du i ett lugnt och barnvänligt kvarter med närhet till grönområden, skolor, förskolor, service och goda kommunikationer. Här bor du i populära Brf Skuggviolen 1, en välskött förening med stabil och god ekonomi. Föreningen erbjuder bland annat carport, parkeringsplatser och gemensam tvättstuga. En promenad bort finns Mälaren med småbåtshamn, promenadslingor samt flera badplatser, som vintertid ger fantastiska skridskoisar. Att cykla ner och ta ett morgondopp innan arbetet är en möjlig lyx här som är få förunnat! Riddersviks gård ligger i närområdet, med en härlig omgivning och vackra promenadstråk.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Frida Urciuoli

073-305 17 45
frida.urciuoli@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Glädjevägen 10A, 165 75 Hässelby
STORLEK:	80 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 150 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 064 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, tvättstuga, förråd, IP-telefoni, bas-tv, bredband 250/50 från Tele2.
DRIFTSKOSTNADER:	Ca 8 400 kr/år (el: ca 6 360 kr/år, försäkring: ca 2 040 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablonuppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	11422
ANDELSTAL:	Insatsandel 1,1732 % Andel av årsavgift 1,18772 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	911 899 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, kontrollerat 2026-10-05. 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 Skuggviolen 1
NUVARANDE ÄGARE:	Gun Dahl
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



















Två generösa sovrum och en stor klädkammare/förråd med många möjliga användningsområden.



RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och ljusa väggar. Ingång till klädkammare.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och ljusa väggar. Fönsterparti och utgång till balkong.

KÖK
Parkettgolv och ljusa väggar. Ljusa skåpluckor och vitt kakel ovan arbetsytor. Kyl/frys, ugn, mikro, diskmaskin, häll och fläkt. Fönsterparti intill matplats.

BALKONG
Balkong med trall och plats för utemöbler och egna planteringar.

SOVRUM
Ljust golv och ljusa tapetserade väggar. Garderob och fönster.

SOVRUM
Ljust golv och ljusa tapetserade gula väggar. Garderob och fönster.

BADRUM
Matta och ljusa kaklade väggar. Handfat, wc, tvättmaskin, badkar och fönster.

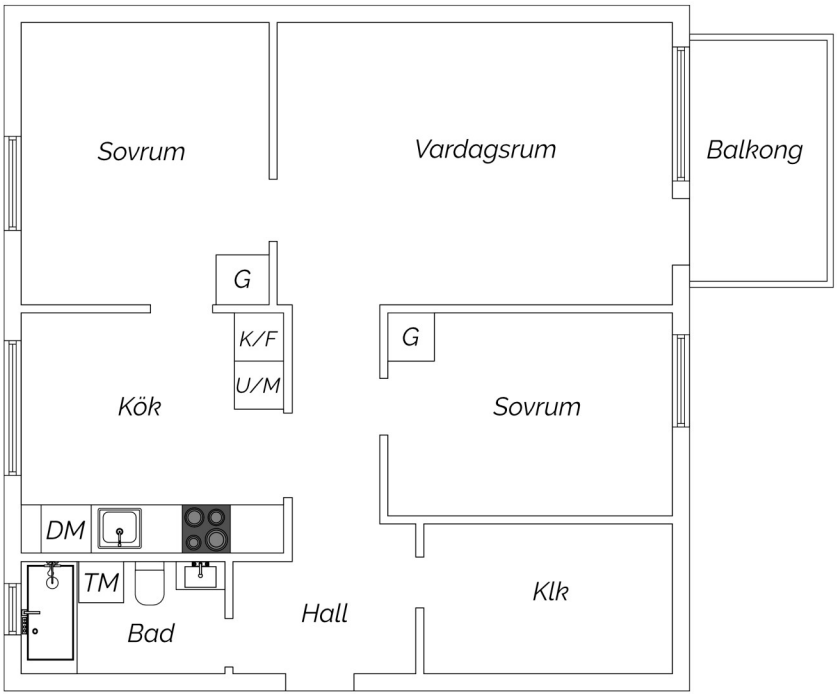
FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett externt förråd som ligger på innergården.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Skuggviolen 1
BYGGÅR:	1987
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	96
VARAV HYRESRÄTTER:	14
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	Ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	Ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	151 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Skuggviolen 1. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. 3 stycken av föreningens lägenheter ligger i status för att bli upplåtna som bostadsrätt. Gemensam gårdsyta med grönområden. I föreningen finns två tvättstugor och en föreningslokal. Två Grovsoprum och Två soprum för källsortering. I föreningen finns två gemensamma städdagar per år.
RENOVERINGAR:	2015 Byte vindskivor, fallskydd brunnar, schaktbelysning i hiss, byte värmeväxlare och ljudabsorbenter i föreningslokalen. 2016 Tvättstuga 2A & 6B. 2017-2018 Byte/renovering fönster. Låssystem/passagesystem portar. 2019 Förrådspaneler, styr och reglersystem samt renovering trapphus. 2021-2022 Sedvanligt UH hyreslägenhete. 2022 Omfogning fasadfogar, omdragning av 3 st VVC ledningar och omläggning tak 2A-B, 4A-B. 2023 Omdragning av 5 st VVC ledningar, modernisering av samtliga hissar och omläggning av tak 6A-B, 8A-B, 10A-B. 2024 Shuntgrupp för värmesystem bytt i hus 10B, ventil för varmvattenreglering utbytt i hus 8B och 4B och nya vattenmätare installerade av Stockholm Vatten. Byte armaturer nedre parkering. 2025 Omdragning av 12 st VVC ledningar i hus 4A, 4B, 6A och 6B. Shuntgrupp för värmesystem bytt i hus 4A. Shuntgrupp för värmesystem bytt i hus 8B. Byte armaturer övre parkering. Byte reglerventiler varmvatten 10 st. Byte ventilställdon varmvatten 6 st. Justerat samtliga stamventiler/radiatorkretsar och injustering ventilation. Radonmätning enligt myndighetskrav. Planerade underhåll

	Underhåll av VVC
PARKERING:	I föreningen finns 84 parkeringsplatser att hyra. Utomhus: ca 350 kr/månad Carport: ca 550 kr/månad I dagsläget finns lediga platser att hyra 2026-10-09.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till gruppavtal Tele2 för TV och bredband, ingår i avgiften (TV är silverpaket och 250/50 bredband).

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.

Norr mälarstrand 34 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se