

COHEN
MÄKLARBYRÅ

VÄSTRA ÄNGBY

Plommonvägen 106

Radhusliknande lägenhet i toppskick – Västra Ängby



Catrine Edwardsson

Reg. fastighetsmäklare

070-748 82 78

catrine@cohenmaklarbyra.se

Ljus och fint renoverad lägenhet med radhuskänsla som byggts om med smarta lösningar så att 3:an idag har funktion som en 3,5:a. Garageplats ingår i avgiften!

Egen entré via mysig uteplats med trätrall och platsbyggda blom-odlingslådor. Ett förråd om ca 4 kvm är beläget på gveln av huset, intill ingången. Välkomnande hall med klinkergolv och ett praktiskt förråd intill trappan som leder till övre plan. Trappsteg av massiv ek, stavparkett. En trappa upp möts du av ett ljust och luftigt vardagsrum med utgång till balkong under tak. Vardagsrummet har ljust målade väggar och på golvet ligger en fantastisk fin stavparkett i ek. Tidigare klädkammare har byggts om och gjorts större i samband med att den nya trappan byggdes. Nu rymmer här både skrivbord och ett praktiskt sovloft, ekparkett och målade väggar.

Även köket är nyrenoverat med inredning från IKEA, goda förvaringsutrymmen och bänkytor, fullstor kyl och frys, spis, fläkt, diskmaskin. Kökets skåpinredning är från 2025. Rejäl matplats intill fönsterparti, stavparkett i massiv ek och ljust målade väggar.

Nyrenoverat badrum med duschvägg i glas, tvättmaskin, wc, handfat med kommod och spegel. Badrummet är renoverat 2025. Badrum har våtrumsmatta och målade väggar med flüggers våtrumsfärg.

Två rymliga sovrum med målade väggar och garderober som målats in i samma ton. Master bedroom har ekparkett på golvet och det mindre sovrummet eklaminatgolv.

Den välskötta bostadsrättsföreningen HSB Päronet 59 har god ekonomi och låg belåningsgrad. Fastigheten har kabel-TV, bredband 250/50 och telefoni genom Tele2. Detta debiteras via avgiftsavin med 155 kr/månad och är obligatoriskt för alla lägenheter. Föreningen har en bra hemsida där hittar du det mesta som rör boende i föreningen, <https://www.hsb.se/uppsala/brf/paronet/>

Västra Ängby är ett populärt, lugnt och trivsamt område med blandad bebyggelse, villor, radhus och bostadsrätter belägna i låga tvåvåningshus. Här erbjuds ett boende med närhet till vacker och rogivande natur. Här finns också flera förskolor och skolor och det är bekvämt promenad- och cykelavstånd till centrala Knivsta och till Knivsta station med utmärkta tågförbindelser.



Bostadsrättslägenhet • 3.5 rum och kök

2 290 000 kr

utgångspris

Bostadsfakta

Område	Västra Ängby	Kommun	Knivsta
Stad	KNIVSTA	Uppvärmning	Fjärrvärme
Adress	Plommonvägen 106		
Pris	2 290 000 kr		
Månadsavgift	5 549 kr/mån		
Boarea	89 kvm		
Areakälla	Föreningens information		
Rum	3.5 rum och kök		
Våning	2 av 2		
Hiss	Nej		
Balkong	Ja		
Bostadstyp	Lägenhet		
Upplåtelseform	Bostadsrätt		
Byggnadsår	1980		
Lägenhetsnr	1001/39		
Andel i förening	1.5872%		
Andel av årsavgift	1.5872%		
Nettoskuldsättning	208 723 kr		

RUMSbeskrivning

ENTRÉ I MARKPLAN

Egen entré i markplan via trivsamt uteplats med trall och platsbyggda blom-, odlingslådor. Ett förråd är beläget på gaveln av huset, ca 4 kvm.

HALL & FÖRRÅD

Rymlig hall med hatthylla och praktiskt förråd intill trappan som leder till övre plan. Klinkergolv och målade väggar.

ÖVRE PLAN

En trappa med steg av massiv ekparkett leder till bostadsplanet en våning upp.

VARDAGSRUM

Ljust och luftigt vardagsrum med vacker fiskbensparkett i massiv ek och målade väggar. Från vardagsrummet finns utgång till balkong.

BALKONG

Stor balkong under tak.

KÖK

Mycket rymligt kök med goda förvaringsutrymmen och bänkytor, fullstor kyl och frys, diskmaskin, fläkt, spishäll och inbyggd ugn (ca 5 år) och micro (2025). Plats för större matbord intill fönsterparti. Målade väggar och ekparkett i massiv ek.

BADRUM

Badrum har våtrumsmatta och målade väggar med flüggers våtrumsfärg, wc, handfat med kommod med spegel ovanför, duschvägg i glas, tvättmaskin. Badrum och vatten är gjort enligt regler och anvisningar ifrån GVK och säker vatten, det är dock inte gjort av GVK och säkert vatten auktoriserade företag. En avvikelse är att wc avlopp är 5 cm ifrån vägg, ska vara 6 cm.

SOVRUM

Master bedroom med plats för dubbelsäng, ekparkett och målade väggar, även garderoberna är målade i samma nyans.

SOVRUM

Sovrum med plats för enkelsäng och skrivbord, ekparkettgolv och målade väggar, även garderoberna är målade i samma nyans.

HALVRUM

Tidigare klädkammare har byggts om och gjorts större i samband med att den nya trappan byggdes. Nu rymmer här både skrivbord och ett praktiskt sovloft. Målade väggar och ekparkett.





























104

106

Larm
9110

Fastigheten

Förening

Hsb Bostadsrättsförening 59 Päronet i Knivsta. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 57 lägenheter varav 2 lokaler. Bostadsrättsföreningen HSB Brf 59 Päronet består av totalt 57 lägenheter.

-Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 2,5 % av pbb som betalas av köparen samt en pantsättningsavgift om 1 % av pbb per pant.

- Avgift till HSB om 500 kr/köpare (denna summa återfås vid utträde ur HSB).

- I dagsläget finns inga beslutade avgiftshöjningar. Inga större renoveringar föreligger. (Uppgifter kontrollerade maj 2025).

- Föreningen godkänner delat ägande och den som bor i lägenheten ska äga 50 %.

- Bostadsrättstillägget för hemförsäkringen ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

- För mer information besök föreningens hemsida
<https://www.hsb.se/uppsala/brf/paronet/>

- Nyckelhantering via Certego.

Renovering och underhåll

Se föreningsinformation

Planerade renoveringar

Föreningen meddelar att OVK kommer att utföras 2025. De har några planerade renoveringar på gång, (kontroll 2025-05-27).

Föreningen har bland annat låtit utföra följande renoveringar:

- 2025 Radonmätning är gjord i föreningens regi våren 2025.
- 2021 Målning fasad.
- 2021 Spolning av avloppsstammar samt installation av vattenvarnare.
- 2021 Installation av laddstolpar för elbil.
- 2021 Byte av plåttak på garage & soprum, samt vid behov underliggande balkar.
- 2020 ComHem uppdaterar tekniken och föreningen sluter gemensamt bredbandsavtal.
- 2020 Målning av kvarterslokalens väggar samt ommålning av luckorna i köket.
- 2000 Underhåll/ommålning fasader.
- 2008 Ny lekplats på norra gården.
- 2008 Renovering tvättstuga med nya tvättmaskiner.
- 2009 Underhåll/ommålning fasader.
- 2011 Nya fönster- och fönsterdörrbyte.
- 2012 Injustering av värmesystemet.
- 2012 Spolning av avloppsstammar.
- 2013 Utbyte av spisspjäll till spisfläktar.
- 2013 Radonmätning.
- 2014 Radonsugar i berörda lgh. Åtgärden avslutad med godkända värden.
- 2015 Nya entrédörrar, förrådsdörrar, soprumsdörrar och kvartersgårdsdörrar.
- 2016 Nya garageportar till samtliga garage.
- 2016 Panelbyte på garagen (södra gården).
- 2017 Panelbyte på garagen (norra gården).
- 2018 Renovering av övernattningslägenhet inkl badrum.
- 2019 Högtryckstvätt och impregnering av taken på bostadshusen.
- 2019 Underhåll/ommålning fasader inkl Gula ladan.

- 2019 Byte av samtliga plåtdetaljer på taken (exkl. garage).
- 2019 Ny gungställning.

Försäkring

Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring för samtliga bostäder hos Folksam, vilket medför att bostadsrättsinnehavarna inte behöver ha ett bostadsrättstillägg till sin ordinarie hemförsäkring.

Parkering

Bilplats finns.

- Ett garage ingår till varje lägenhet utan extra kostnad.

Både norra och södra gården har utomhusparkering för boendes eventuella extrabilar i daglig drift och gäster. Utomhusparkeringen går inte att abonnera och är avgiftsfri.

- Det finns 4 laddplatser per gård för elbilar. Du som har elbil/laddhybrid hyr en specifik plats som du markerar med bilens registreringsnummer efter att ett avtal är signerat. Hyran är 500 kr inkl moms per månad och läggs på din hyresavi. Elen debiteras separat.

TV och internet

- Fastigheten har kabel-TV, bredband 250/50 och telefoni genom Tele2. Detta debiteras via hyresavin med 155 kr/månad och är obligatoriskt för alla lägenheter.

För ytterligare hastighet på bredband eller flera TV-kanaler gör du själv en tilläggsbeställning och betalar via separat faktura.

Gemensamma utrymmen

- I föreningen finns tvättstuga, samlingslokal, bastu, övernattningslokal. Gemensamma utrymmen så som vägar (snöröjning), gräsytor, samlingslokalen och tvättstugan underhålls/städas av extern firma.

- 1-2 gånger per år har föreningen städdagar där de med gemensamma krafter fixar enklare sysslor för att höja trivselen och spara på kostnader. Föreningen bjuder då på korvgrillning och fika!

- Det finns också två miljöstationer för avfall.

Ekonomi

Ingen avgiftshöjning är planerad (kontroll 2025-05-27).

Föreningen gjorde en extra amortering på 1,5 milj kronor i samband med omsättning av ett lån 2023.

Föreningen tillåter juridisk person som köpare: Ja

Föreningen tillåter delat ägande: Ja

Föreningen äger marken: Ja

Överlåtelseavgift: 1 470 kr (betalas av köparen)

Pantsättningsavgift: 588 kr

Övrigt

- Föreningens ventilationssystem är ett s k F-system innebärande att det endast finns en frånluftsfläkt i varje radhuslänga (gäller ej låghusen). Spisspjällen i köken byttes under våren 2013 ut mot direktverkande fläktar (gäller höghusen).

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)

Föreningens ventilationssystem är besiktat och godkänt t o m 2025-08-22.

- På hemsidan hittar du det mesta som rör boende i Brf 59 Päronet
<https://www.hsb.se/uppsala/brf/paronet/>

HSB Medlemskap

Medlemskap i HSB krävs för medlemskap i brf HSB 59 Päronet.

<https://www.hsb.se/bli-medlem/>

Driftkostnader

Summa 7 860 kr/år, fördelat på el 5 400 kr, försäkring 2 460 kr. 5 personer i hushållet.
Sjärens uppgifter

Indirekt nettoskultsättning

208 723 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskultsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas med andelstalet för årsavgiften multiplicerat med föreningens totala nettoskultsättning. Underlagen för beräkningen kommer från föreningens ekonomiska plan som ännu inte är klar.

Energideklaration

151 kWh/m² och år. Energiklass E

Området

Västra Ängby

I centrala Knivsta bor du barnvänligt med naturen runt knuten, med fina promenadstråk på sommaren och möjlighet till skidåkning på vintern på de intilliggande fälten. I Västra Ängbyskogen, som nu är ett naturskyddsområde, finns möjlighet till långa skogspromenader.

En cykeltur bort finns sjön Valloxen med fina badmöjligheter sommartid och skridskoåkning vintertid.

Här finns flera förskolor och skolor i närområdet och en ny stor arena för idrott och kultur (CIK). Det är nära till natur med både skog, motionsspår och BMX-bana, och en bit bort finns även Mälaren.

Kommunikation

Från Knivsta är det utmärkta pendlingsmöjligheter till Uppsala, Arlanda och Stockholm både med bil och tåg då påfarten till E4:an enbart är några minuter bort. Både SJ och SL trafikerar Knivsta tågstation, det tar 27-29 min till Stockholm, 8 min till Arlanda och 10 min till Uppsala. Direktbuss till både Vassunda/Ultuna/Uppsala och även till Sigtuna.

Närservice

Knivsta har stort utbud av service, här finns exempelvis flera banker, ICA Kvantum, Willys, Systembolag, hårfrisörer, bageri ett antal mindre butiker och ett flertal restauranger. Adas Kolgrill vid stationen är ett hett tips att äta lunch eller middag på!

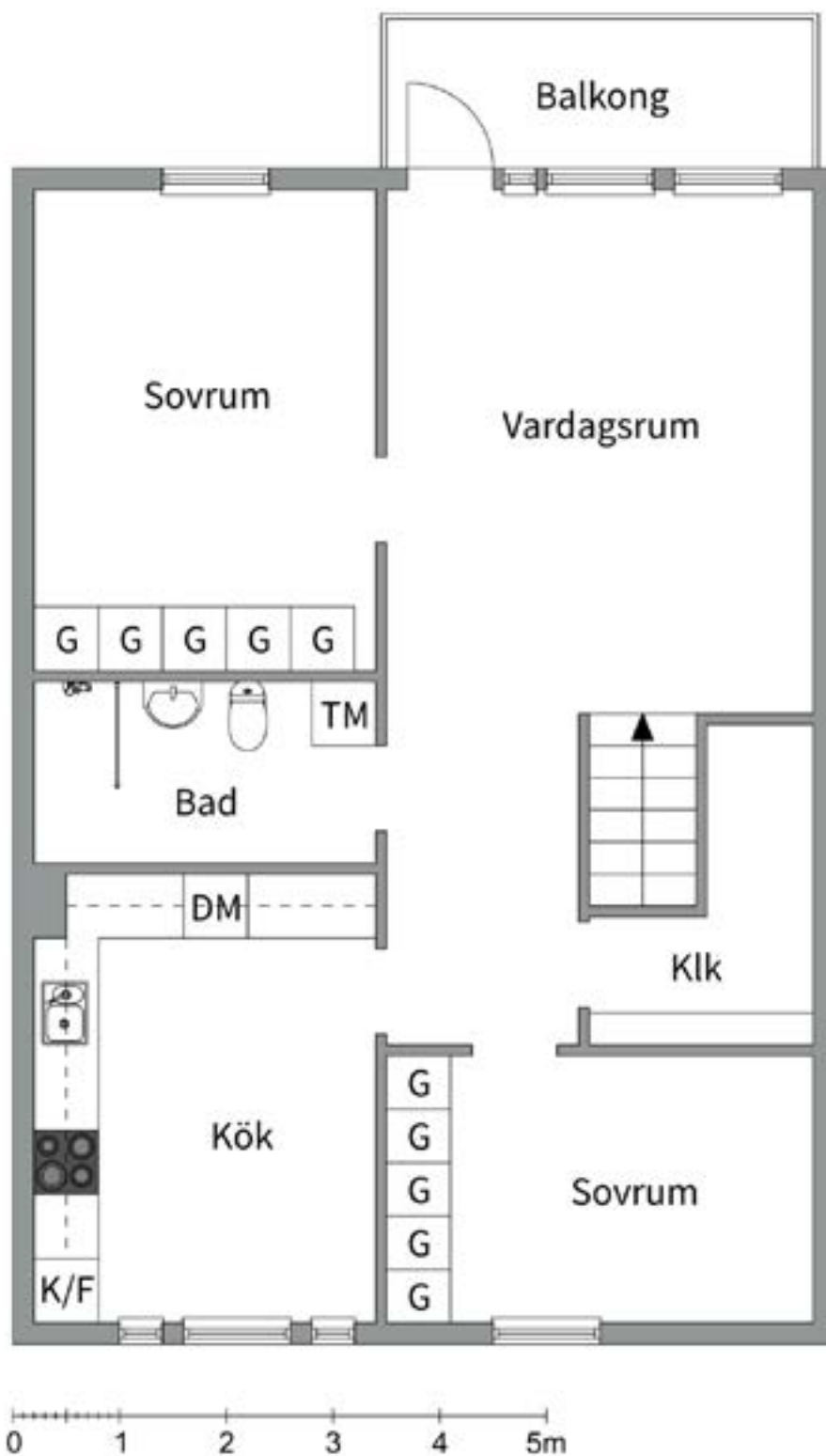
Parkering

Vid tågstationen finns stor pendlarparkering mot avgift och i Knivsta centrum används P-skiva.





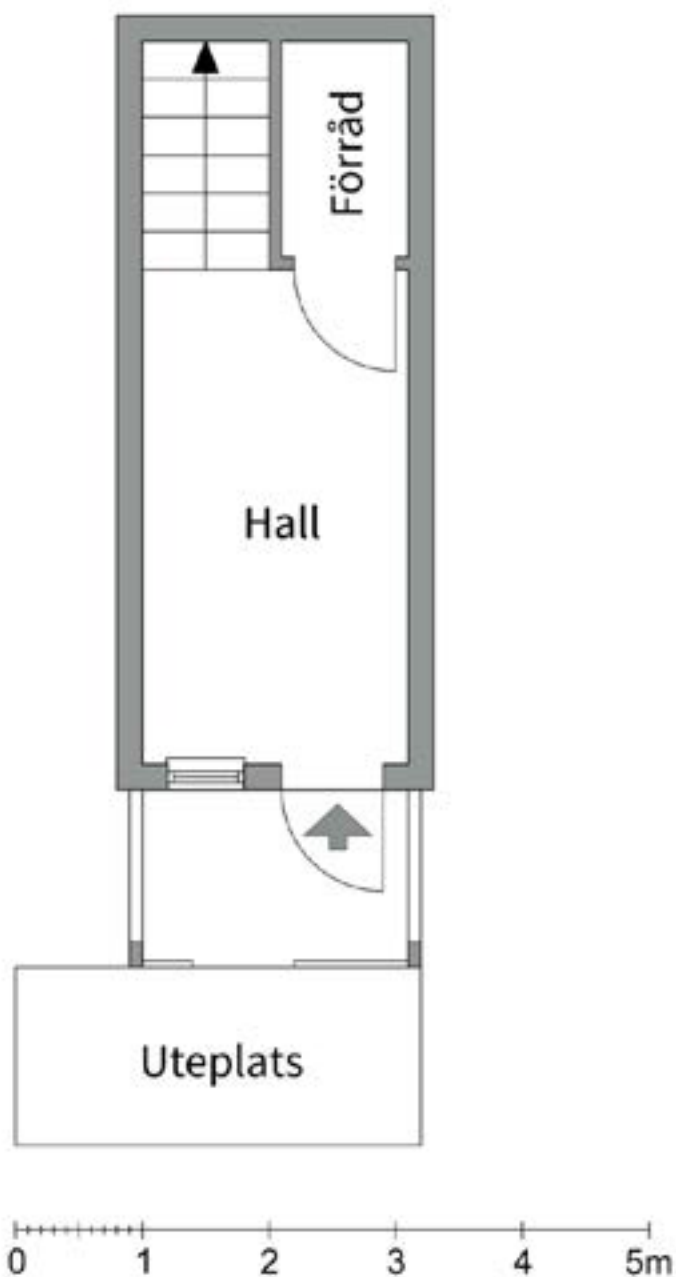
Planlösning



Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalenlig.

COHEN
XXXXXXXXXX

Planlösning



Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalenlig.

COHEN
HALLAND

Våra samarbetspartners inom homestyling, flyttstäd, flytthjälp och besiktning



HOMESTYLING



HOMESTYLING

stylebychirowski

HOMESTYLING



HOMESTYLING



FLYTTHJÄLP & STÄD

OBM-GRUPPEN

BESIKTNING



Cohen Mäklarbyrå stöder
Akademiska Sjukhusets Barnfond

Vad händer sen?

När du står inför valet att köpa ny bostad så är oftast frågor och funderingar många. Vi på Cohen Mäklarbyrå tycker att det ska vara enkelt.

Mäklaren kontaktar dig

Meddela gärna om du är intresserad av bostaden redan på visningen och lämna ditt namn och dina kontaktuppgifter till mäklaren. Du kan även skicka ett mejl eller sms till mäklaren.

Mäklaren kommer kontakta alla som lämnat sina uppgifter.

Har du frågor?

Läs igenom bostadsbeskrivningen i lugn och ro. Ta upp eventuella frågor med mäklaren när denne kontaktar dig.

Undersökningsplikt och betydelsen av att bostaden säljs i befintligt skick

Som köpare av en bostad har du en s.k. undersökningsplikt. Det innebär att du skall undersöka bostaden noggrant före köpet. Du kan inte i efterhand ställa krav på säljaren för fel och brister som du borde ha upptäckt vid en noggrann genomgång. Säljaren ansvarar inte för fel och brister som köparen borde ha räknat med eller förväntat sig, med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. Vid köp av en bostadsrätt så är det inte bara lägenhetens skick som bör undersökas, utan även föreningens ekonomi och framtidsplaner.

br_När bostaden säljs i befintligt skick krävs dessutom att ett påstått fel i efterhand måste innebära att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen mot bakgrund av omständigheterna ovan hade fog att förvänta sig. Detta 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 säljs i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren 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 säljaren känner till eller misstänker. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar.

Uppgiften om bostadsyta kan variera beroende på uppmättningsmetod, när uppmätningen gjordes mm. Om exakt bostadsyta är viktig för dig som köpare så uppmanar vi dig att göra en egen uppmätning.

Finansiering

Det är viktigt att du har finansieringen ordnad innan du lägger ett bud på bostaden. Du behöver ett lånelöfte från en bank på det belopp du vill låna. Vi har som målsättning att hjälpa dig att få så bra finansieringsalternativ som möjligt och som en del av vår service kan du därför komma att bli uppringd av en lånehandläggare hos någon av våra samarbetspartner.

Värdering av bostad

Äger du en bostad som ska säljas i samband med köpet? Då är det viktigt att veta vad bostaden har för marknadsvärde. Dels brukar banken vilja ha en värdeuppgift när du ansöker om lånelöfte, dels blir det enklare för dig att ta beslut om hur mycket du vill och kan erbjuda i en eventuell budgivning. Vi kommer gärna hem till dig och gör en kostnadsfri muntlig värdering. Prata med mäklaren så kan ni komma överens om en tid som passar.

Om det blir budgivning

Om två eller flera spekulanter är intresserade av att köpa bostaden avgörs köpet vanligtvis med en budgivning, som du kan följa på cohenmaklarbyra.se. När budgivningen är klar beslutar säljaren när och till vem han/hon vill sälja. Det är inte alltid så att säljaren väljer den som har det högsta budet, utan kan ta hänsyn till andra faktorer som t ex tillträdesdatum. Lagen kräver ett skriftligt avtal för att köpet ska vara gällande, dvs köpet är inte bindande förrän både köpare och säljare har skrivit under ett köpeavtal. Om ett nytt bud kommer in efter en muntlig överenskommelse om köp, men innan avtalet skrivits under, måste mäklaren framföra det nya budet till säljaren. Säljaren tar ställning till om hon/han vill ta emot det eller inte. I samband med tillträdet delar vi ut en lista över samtliga bud och budgivare till köpare och säljare.

Handpenning

Efter kontraktskrivningen ska köparen erlagga en handpenning. Handpenningens storlek är vanligtvis 10 % av köpeskillingen och betalas in inom en vecka från kontraktsdagen, om inte annat avtalats. Handpenningen betalas ut till säljaren så snart alla villkor i kontraktet är uppfyllda.

Om mäklaruppdraget

Mäklaren ska tillvarata både köparens och säljarens intressen. Det är dock säljaren som anlitar mäklaren för att hantera förmedlingen av bostaden, och det är också säljaren som betalar arvudet till mäklaren. Du som köpare behöver inte betala något för mäklarens arbete.

Enligt 14 § Fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare redovisa skriftligen för säljare, köpare och spekulanter om mäklaren eller mäklarfirman har några intäkter från vad som kallas "sidoverksamhet" i anslutning till uppdraget att förmedla någons bostad. Därför vill vi på Cohen Mäklarbyrå berätta att Hemmet tar ut en obligatorisk avgift av säljaren för annonsering på hemmet.se, och att Hemmet ersätter Cohen Mäklarbyrå med en mindre andel av kostnaden för en bostadsannons per annonserad bostad för den administration som tillkommer för oss. Ersättningen ges inte direkt till den enskilda mäklaren, utan går till mäklarfirman.

Dataskyddspolicy

Om du som spekulant vill bli kontaktad av mäklaren kommer vi att behandla ditt namn och dina kontaktuppgifter i våra system.

