

## Objektsbeskrivning Hässelby - Hundlokegränd 30



*Fastighet från 2018! Välplanerad och ljus lägenhet med mysig uteplats. Lätt att möbler och lätt att trivas!*

<b>Pris</b>	1 850 000 kr
<b>Månadsavgift</b>	3 398 kr
<b>Objekttyp</b>	Bostadsrättslägenhet
<b>Antal rum</b>	1
<b>Boarea</b>	41 m <sup>2</sup>

### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	1
<b>Kökstyp</b>	Kök

MA-MB-038875

Sida 1 av 7

---

<b>Boarea</b>	41 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Areauppgifter enligt säljaren och bostadsrättsföreningen

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

<b>Beskrivning</b>	<p>I funktionell fastighet från 2018 finner ni denna trivsamma 1:a om 41kvm. Mycket fin lägenhet med stor uteplats som vetter mot lugnt skogsområde. Här kan du njuta av lugnet och naturen. El grill är tillåten, vill du använda gasol eller kol så går det bra en bit ifrån fastigheten, fördelen med att bo med uteplats!</p> <p>Eminent planlösning där varje kvadratmeter utnyttjas, genomgående gott om förvaring och härliga sällskapsytor. Mycket fint ljusinsläpp från fönster i två väderstreck. Bra hall med plats för förvaring i stor garderob samt avhängning direkt till vänster innanför dörren. I anslutning till hallen ligger det stora och fräscha badrummet som är utrustat med tvättställ, spegel, dusch samt en kombinerat tvätt och torktumlare. Vidare in i bostaden når du kök och rum som ligger i delvis öppen planlösning. Här kommer ett fint ljus in från två stora fönster samt balkongdörr. Lätt att möblera med stort matbord, soffgrupp samt tv möbel. Den maskinella utrustningen i köket består av spis, ugn, fläkt, mikro och diskmaskin. Mycket förvaring bakom vita skåpsluckor och stor kyl/ frys i rostfritt. Bostaden har genomgående ljusa väggar och vackert parkettgolv. Här är det bara att flytta in och trivas!</p> <p>Här bor du nära vackra grönområden och en kort promenad till tunnelbanan Hässelby gård. I närområdet finns flera stora matbutiker så som Willys, coop och Ica.</p> <p>Stabil brf med god ekonomi och fastighet i gott skick.</p>
<b>Adress</b>	Hundlokegränd 30, 165 70 Hässelby
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	103
<b>Lägenhetsnummer adressregister</b>	1003
<b>Våning</b>	1
<b>Balkong/uteplats</b>	Uteplats finns. Härlig uteplats mot lummig grönska
<b>Bilplats</b>	Bilplats finns. Föreningen har 81 garageplatser. Dessa är placerade i källaren under Hundlokegränd 22-30. Kostnad 918 kr. För att hyra en garageplats ska man vända sig till Sweax och separat kö tillämpas. Just nu finns lediga platser 2023-11-07

---

## EKONOMI

---

<b>Månadsavgift</b>	3 398 kr. inkl värme, vatten, tv, bredband, bostadsrättstillägg samt förråd.
<b>Andel i förening</b>	0,6139 %

---

<b>Andel av årsavgift</b>	0,6139 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	591 807 kr. Enligt föreningens förvaltare
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är pantsatt.

---

## FÖRENING

---

<b>Namn</b>	Brf Skogsstjärnan (org.nr 769629-0894)
<b>Adress</b>	Hundlokegränd 30

---

## BYGGNAD

---

<b>Byggnadstyp</b>	Flerfamiljshus
<b>Byggår</b>	2018
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Hiss</b>	Hiss finns.
<b>Tv &amp; bredband</b>	-Internet, telefon, tv (beställs av Tele2, endast grundutbud, vill du ha fler tv-kanaler, högre hastighet på bredband etc. tecknas ett eget avtal separat)
<b>Renoveringar</b>	Ny fastighet från 2018. Inga stora renoveringar planerade i närtid.
<b>Övrigt</b>	<p>Brf Skogsstjärnan Brf Skogsstjärnan är en äkta förening med 127 bostadsrätter.</p> <p>BRF skogsstjärnan ligger utmed Lövstavägen med flera busslinjer som går precis utanför fastigheten, kort promenad till Johannelunds T-banestation och ett par minuter med buss till Vällingby Centrum.</p> <p>Husen får fasader i nyanser som knyter an till den omkringliggande naturen. Utemiljön harmonierar med husen och får snirklande gångvägar och runda lek- och sittytor.</p> <p>Föreningen ansvarar för; fasader, yttertak, trapphus, hissar, vatten- och avloppsstammar, ventilation, källare och vind, elledning och värmesystem.</p> <p>Föreningen planerar eventuellt en höjning av avgiften under början av 2024. Detta bestäms på stämma i november.</p> <p>All information om föreningen hittar ni på föreningens egna hemsida: <a href="https://www.skogsstjarnan.se/">https://www.skogsstjarnan.se/</a></p>

---

## ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

---

Till bostaden finns ett stort källarförråd.

I föreningen finns cykelrum samt föreningslokal

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2020-06-18
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	97 kWh per m <sup>2</sup> och år

## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	0	El	250	Vatten/avlopp	0
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	150	Underhåll	0
Övrigt	0				
				<b>Summa månadskostnad</b>	<b>400</b>

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

<b>Kostnad vid slutpris 1 850 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	277 500	370 000	462 500
Lånebelopp	1 572 500	1 480 000	1 387 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	3 211	3 022	2 833
Driftskostnad	400	400	400
Månadsavgift till förening	3 398	3 398	3 398
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>7 009</b>	<b>6 820</b>	<b>6 631</b>

*Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.*

## ÖVRIGT

### Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostadsrätten köpes i det skick den befinner sig i på kontraktsgöring (befintligt skick). Köparen uppmanas att undersöka bostadsrätten före köpet. Säljaren ansvarar inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. Om det finns symtom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, åligger det honom att gå vidare med sin undersökningsplikt och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt.

## Budgivning

Säljaren har fri prövningsrätt. Detta innebär att säljaren avgör när, hur, till vem samt för vilket pris säljaren säljer. Samtliga som deltar i budgivningen accepterar att fastighetsmäklaren lämnar ut budgivarnas namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommer till den som köper bostaden. Bud som inkommer redovisas endast på nätet med säljarens samtycke. I det fall det kommer in bud till mäklaren efter att budgivningen är avslutad, men innan överlåtelseavtal är signerade, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om denne vill avfärda eller anta budet.

## Accepterat pris

En del av våra lägenheter annonseras med "Accepterat Pris". Det innebär att priset ligger på en nivå som säljaren är villig att acceptera som slutpris. Om flera bud finns kan dock budgivning förekomma och priset bli högre. Säljaren och mäklaren kommer gemensamt fram till nivån på det accepterade priset som även ligger inom ramen för mäklarens värdering. Även om ett Accepterat pris är angett 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.

## Boarean

Uppgift angående boarean är baserad på säljarens uppgifter samt kontrollerad med föreningen. Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning före köpet.

## Äkta & Oäkta föreningar

En bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsrättsföretag. Ett oäkta bostadsföretag är en förening där mindre än 60 % av verksamheten utgör upplåtelse av bostäder med bostadsrätt till fysiska personer. Reavinstbeskattning vid försäljning är 25 % på vinsten (jmf med 22 %). Dessutom kan uppskov av ev. vinst inte tas med in eller tas med ut ur ett oäkta bostadsföretag.

## Driftskostnad

Driftskostnaden som är angiven i objektsbeskrivningen är en uppskattad kostnad för de som bor i lägenheten idag. Driftskostnaden inkluderar sådana kostnader som alla anses behöva och tillkommer därför boendekostnaden utöver den avgift som betalas månadsvis till bostadsrättsföreningen.

## Sidotjänster genom våra samarbetspartners

Södermäklarna har ett antal samarbetspartners vi är nöjda med. Vi har genom åren varit med om det mesta och delar därför gärna med oss av dessa beprövade kontakter och tjänster till våra kunder för att göra din bostadsaffär tryggare samt få rabatter och erbjudanden. Ingås avtal mellan någon av dessa samarbetspartners och kund kan i vissa fall en administrationsersättning utgå till Södermäklarna AB.

## Förmedling av annonserbjudande

Hemnet tar från och med den 1 juli 2013 betalt av sina användare för bostadsannonsering.

Av summan som faktureras säljaren utgör 50 % en ersättning (administrationsersättning) som Södermäklarna AB erhåller för att ha administrerat avtalet mellan säljaren och Hemnet (Hemnet Service HNS AB).

## Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enighet med aktuell lagstiftning. Läs mer om vår integritetspolicy på södermäklarnas hemsida.

## Övrig information

Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Kontakta oss för boendekalkyl och ytterligare information. Var vanlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.

---

## UNDERSKRIFT

---

Informationen i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektbeskrivningen.

### Säljare

Stockholm den 14 november 2023

.....  
Signatur med initialer

### Köpare

Stockholm den 14 november 2023

.....  
Signatur med initialer

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**  
Mikaela Bogestedt  
*Reg.Fastighetsmäklare*  
070-396 73 00

[mikaela.bogestedt@sodermaklarna.se](mailto:mikaela.bogestedt@sodermaklarna.se)