

Objektsbeskrivning

Skärholmen - Falkholmsgränd 11, 4tr



En välplanerad 3:a, alternativ 4:a högt upp med fri utsikt i Skärholmens mest trivsamma bostadsområde!

Pris 1 895 000 kr Pris/Bud

Månadsavgift 6 314 kr

Objekttyp Lägenhet

Antal rum 3

Boarea 83,5 m²

Visning Söndag 8/6 kl. 15:00-15:30 • Visning - Anmäl er gärna på vår hemsida
Tisdag 10/6 kl. 17:30-18:00 • Visning - Anmäl er gärna på vår hemsida

INTERIÖR

Antal rum 3 varav 2 sovrum

Boarea 83,5 m²

Allmän beskrivning av interiören

Varmt välkomna till denna ljusa och luftiga 3:a som erbjuder stora rum, stort kök, två wc i ett högt läge med fri utsikt, omringad av grönska, med ett härligt ljusinsläpp från generösa fönsterpartier från två väderstreck och en härlig balkong där ni kan njuta av sol större delen av dagen. Lägenheten ligger i ett stillsamt och familjevänligt område med mycket natur. Denna bostad passar en hel familj med sina stora sociala ytor i både vardagsrum och kök. Närhet till Skärholmens centrum som har ett stort utbud av butiker och restauranger. Goda kommunikationer finns med gångavstånd.

Hallen:

En stor och rymlig hall med plats för avhängning, byrå och annat möblemang. Gråa stora klinkers och vita väggar.

Kök: Ett praktiskt kök, stilfullt inrett med skåpsluckor i ek och ovan arbetsytan sitter vita klinkers. Fullt utrustat med spishäll, ugn, fläkt samt kyl och frys.

Vardagsrum:

Vardagsrummet är en luftig och öppen yta som har väl tilltagna ytor och erbjuder plats för både soffa, tv-möbler och skrivbordsdel. Stora fönsterpartier med fri utsikt mot natur. Vita väggar och ljusa parkettgolv.

Sovrum 1: Stort sovrum med plats för dubbelsäng, byrå och annat mindre möblemang. Utgång till balkongen. Inbyggda garderober längst ena väggen. Vita väggar och ljusa parkettgolv.

Sovrum 2: Ett mindre sovrum med plats för säng och skrivbordshörna.

WC: I hallen har vi en WC med toalett, handfat och kommod samt ett spegelskåp. Vita klinkers och bruna skåp.

Badrum:

I badrummet har vi badkar och dusch, handfat med kommod, spegelskåp. Det finns även en handduktork.

Praktisk tvättavdelning med tvättmaskin, torktumlare och avlastningsyta samt förvaringsskåp.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Varmt välkomna till denna ljusa och luftiga 3:a som erbjuder stora rum, stort kök, två wc i ett högt läge med fri utsikt, omringad av grönska, med ett härligt ljusinsläpp från generösa fönsterpartier från två väderstreck och en härlig balkong där ni kan njuta av sol större delen av dagen. Lägenheten ligger i ett stillsamt och familjevänligt område med mycket natur. Denna bostad passar en hel familj med sina stora sociala ytor i både vardagsrum och kök och dess funktionella planlösning gör det möjligt att bygga till ett extra rum vid behov. Närhet till Skärholmens centrum som har ett stort utbud av butiker och restauranger. Goda kommunikationer finns inom gångavstånd och föreningen erbjuder parkeringsplatser.

Allmänt om området:

Från bostaden är det en kort promenad till Skärholmen Centrum med ca 200 butiker, restauranger och caféer. Tvärs över motorvägen finner du även det stora nöjescentret Heron City med biograf, caféer, bowling m.m och även den välkända handelsplatsen vid kungens kurva där du finner exempelvis IKEA, City Gross, Jysk m.m. Goda kommunikationer i form av bussar som tar dig vidare till bland annat Huddinge och Älvsjö eller varför inte ta tunnelbanan som via röda linjen tar dig in till Stockholm city på drygt 20 minuter.

Allmänt om föreningen:

Föreningen förvaltas av Riksbyggen.

Marken upplåts med tomträtt. Föreningen godkänner delat ägande. Föreningen erbjuder parkeringsplatser, förråd och cykelrum.

Innan köparen godkänns i föreningen ska en avflyttningsbesiktning ske och denna bokas av säljaren.

Adress Falkholmsgränd 11, 4tr, 127 46 SKÄRHOLMEN

**Lägenhetsnummer
förening** 231023001-0116

**Lägenhetsnummer
adressregister** 1402

Våning 4 av 5

Balkong/uteplats Balkong finns.

Bilplats Bilplats finns. En P-plats ingår i månadsavgiften.

Övrigt ÖPPEN BUDGIVNING
Säljarna har fri provningsrätt. 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 på nätet endast 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.

BOAREA

Uppgift angående boarean är baserad på säljarens uppgifter samt kontrollerad med föreningen. Boarea kan variera beroende på olika uppmättningsnormer. Huruvida uppgiften stämmer med dagens mätmetod kan inte garanteras. Arean kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning eller på annat, kontrollera bostadslägenhetens boarea före köpet som ett led i sin undersökningsplikt.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Utgångspunkten är att bostadsrätten köpes i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen (befintligt skick). Köparen uppmanas att undersöka bostadsrätten före köpet, även om han ändå undersökt den ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Vid köp av bostadsrätter har köparen således en undersökningsplikt. 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.

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 provningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris.

DRIFTKOSTNAD

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.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

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

ÖVRIG UPPGIFT

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.

EKONOMI

Månadsavgift	6 314 kr. Obligatoriskt tillägg för kabel-tv (1000/1000 Mbit) avgift på 60 kr/mån tillkommer. I avgiften ingår värme, vatten, en parkeringsplats, ett källarförråd.
Andel i förening	0,5529 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	155 202 kr. Enligt ÅR 2024
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt (kontrollerad 25.05.30). Lånen löses senast på tillträdesdagen.

FÖRENING

Namn	Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 23 (org.nr 702002-1890)
Adress	Falkholmsgränd 15, 127 46 Skärholmen
Överlåtelseavgift	1 470 kr
Pantsättningsavgift	588 kr

Tillåter föreningen juridisk person som köpare? Nej

Tillåter föreningen delat ägande? Ja

Äger föreningen marken? Nej

BYGGNAD

Byggnadstyp Flerfamiljshus

Byggår 1967

Uppvärmning Fjärrvärme

Hiss Hiss finns.

Tv & bredband Kabel-tv levereras via Tele 2 där grundutbudet ingår i månadsavgiften. Bredband med fiberanslutning levereras via Bredband 2 med hastigheten 1000/1000 Mbit.

Renoveringar 2018 – stamspolning
2019 - underhåll av avloppsledningar
2020-2021 – byte styrutrustning i undercentral
2020-2021 - obligatorisk ventilationskontroll inkl resning frånluftsventilation.
2022 – renovering tvättstuga

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

I huset finns källarförråd och cykel förråd. Föreningen har även tre tvättstugor.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2019-10-11

Energiklass Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.

Energiprestanda primärenergital 148 kWh per m² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	0	El	0	Vatten/avlopp	0
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	0	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa månadskostnad					0

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

ÖVRIGT

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostadsrätten köpes i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen (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 utgörs 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 vänlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Makis Batsoulis

Reg. Fastighetsmäklare

070-147 24 27

makis@sodermaklarna.se