

## Objektsbeskrivning Hammarbyhöjden - Thunbergsgatan 23



<b>Pris</b>	3 295 000 kr
<b>Månadsavgift</b>	4 529 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	2
<b>Boarea</b>	50 m <sup>2</sup>
<b>Visning</b>	Söndag 3/11 kl. 13:30-14:00 Måndag 4/11 kl. 17:30-18:00

### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	2 varav 1 sovrum
<b>Boarea</b>	50 m <sup>2</sup>

MA-EK-039331

Sida 1 av 7

## Areakälla

Areauppgifter enligt bostadsrättsförening

## Allmän beskrivning av interiören

Varmt välkommen till denna ljusa och rymliga tvåa med en underbar solig balkong på toppen av vackra Hammarbyhöjden. Planlösningen erbjuder generösa och öppna sociala ytor, ett rymligt sovrum samt ett nyrenoverat badrum från 2024. Lägenheten är lugnt belägen i det populära området Hammarbyhöjden, med närhet till Hammarbybacken och Nackareservatet - Stockholms största grönområde. Här finns oändliga ströv- och friluftsområden med mycket djurliv och flera badsjöar. På bara ett par minuters promenad från lägenheten ligger T-banan som tar dig ner till city på ca 10 min och till Skanstull på ca 5 min. Vid Hammarbyhöjdens egna centrum finns det mesta man kan önska sig av service som restauranger, kaféer och matbutiker m.m. Inte långt ifrån ligger även Sickla köpcentrum och Hammarby sjöstad med dess krogar. Efter 5 minuters promenad når ni Globen City med ett stort utbud av shopping och kaféer. Flertalet skolor och förskolor finns också i området. Sammanfattningsvis kan man säga att ni här kommer bo i ett mycket lugnt, grönt och trevligt område med bara några minuters resväg till stadens puls!

Lägenheten disponeras enligt följande:

### Hall:

Du välkomnas in i en rymlig hall med god plats för att sätta upp en hatthylla och skapa förvaring. I hallen är väggarna nymålade i vitt samt att golvet är nyslipat 2024.

### Badrum:

Badrummet är stilrent renoverat med stora vita kakelplattor på väggarna och mörkgrått klinkergolv med skön golvvärme att vila fötterna på. Utrustningen består av wc, handfat, spegel med inbyggd belysning, handdukstork och dusch med vikbar duschvägg. Det finns också ett mindre fönster, perfekt för vädring och för att få in det naturliga ljuset. Badrummet är helt nyrenoverat från i år (2024).

### Sovrum:

Sovrummet är precis så stort som man behöver för att rymma en ordentlig dubbelsäng. Fönstret vetter mot grönskan med en underbar utsikt. Förvaring finns det gott om i en hel garderobsvägg med spegel. Perfekt plats för avkoppling.

### Kök:

Det rymliga köket från vedum är en central del av bostaden och erbjuder en fantastisk miljö för både matlagning och social samvaro. Här finner man en generös mängd förvaringsmöjligheter, vilket möjliggör en välorganiserad och praktisk lösning för alla köksredskap och varor. Med både skåp och utdragbara lådor, är det lätt att hålla ordning och ha allt lättillgängligt. Köket är också utrustat med omfattande arbetsytor. Den öppna designen ger rymd och en inbjudande atmosfär, perfekt för de som älskar att laga mat eller underhålla gäster. En av de mest imponerande aspekterna av köket är de dubbla fönsterpartierna, som släpper in rikligt med naturligt ljus och ger en ljus och luftig känsla. Beläget i ett högt läge, erbjuder dessa fönster en fantastisk utsikt över de gröna trädkronorna som sträcker sig mot Södermalm och Hammarbybacken. Detta är inte bara en visuell njutning, utan också ett sätt att dra nytta av den omgivande naturen, som skapar en lugn och avkopplande miljö. Köket renoverades 2017. Den maskinella utrustningen består utav induktionsspis, fläkt, ugn, micro, kyl & frys, diskmaskin och tvättmaskin.

### Vardagsrum:

Inbjudande och rymligt vardagsrum med stora fönsterpartier som släpper in ett härligt

Ljusflöde under hela dagen. Rummet erbjuder en perfekt atmosfär för avkoppling och social samvaro och får med enkelhet plats för en större soffgrupp. Våggarna är nymålade i vitt och golvet är nyslipat för i år. Det finns även gott om utrymme för annat möblemang, vilket gör att du kan anpassa rummet efter dina behov och smak. Kanske ett elegant soffbord som knyter ihop rummet, eller en praktisk tv-bänk för att skapa en mysig mediakrokin. Utgången till den rymliga balkongen erbjuder en sömlös övergång till utomhusmiljön, där du kan njuta av soliga stunder eller ljumma sommarkvällar. Detta vardagsrum är verkligen skapat för alla stunder, från vardaglig avkoppling till festliga tillfällen med familj och vänner.

#### Balkong:

Belägen på en höjd i sydväst, erbjuder denna balkong en perfekt plats för möbler som bord och stolar. Här kan du njuta av rikligt med sol och en enastående vy från din högre, avskilda oas. Perfekta platsen för en fika i solen eller en fördrink under sommarmånaderna.

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

<b>Beskrivning</b>	Varmt välkommen till denna ljusa och rymliga tvåa med en underbar solig balkong på toppen av vackra Hammarbyhöjden. Planlösningen erbjuder generösa och öppna sociala ytor, ett rymligt sovrum samt ett nyrenoverat badrum från 2024. Lägenheten är lugnt belägen i det populära området Hammarbyhöjden, med närhet till Hammarbybacken och Nackareservatet - Stockholms största grönområde. Här finns oändliga ströv- och friluftsområden med mycket djurliv och flera badsjöar. På bara ett par minuters promenad från lägenheten ligger T-banan som tar dig ner till city på ca 10 min och till Skanstull på ca 5 min. Vid Hammarbyhöjdens egna centrum finns det mesta man kan önska sig av service som restauranger, kaféer och matbutiker m.m. Inte långt ifrån ligger även Sickla köpcentrum och Hammarby sjöstad med dess krogar. Efter 5 minuters promenad når ni Globen City med ett stort utbud av shopping och kaféer. Flertalet skolor och förskolor finns också i området. Sammanfattningsvis kan man säga att ni här kommer bo i ett mycket lugnt, grönt och trevligt område med bara några minuters resväg till stadens puls!
<b>Adress</b>	Thunbergsgatan 23, 121 37 JOHANNESHOV
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	06
<b>Lägenhetsnummer adressregister</b>	1102
<b>Våning</b>	2
<b>Balkong/uteplats</b>	Balkong finns.

## EKONOMI

<b>Månadsavgift</b>	4 529 kr. I avgiften ingår värme, vatten och internet/TV
<b>Andel i förening</b>	7,44 %

---

<b>Andel av årsavgift</b>	7,44 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	304 918 kr. Beräknat från ÅR 2023.
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är pantsatt. Lånen löses senast på tilltädesdagen.

---

## FÖRENING

---

<b>Namn</b>	BRF Korsspindeln 3 (org.nr 769611-7907)
<b>Adress</b>	Thunbergsgatan 23, 121 37 JOHANNESHOV
<b>Antal lägenheter</b>	12
<b>Äkta/oäkta förening</b>	Äkta förening
<b>Tillåter föreningen juridisk person som köpare?</b>	Nej
<b>Tillåter föreningen delat ägande?</b>	Ja
<b>Äger föreningen marken?</b>	Nej

---

## BYGGNAD

---

<b>Byggnadstyp</b>	Flerfamiljshus
<b>Byggår</b>	1938
<b>Ventilation</b>	Självdreg
<b>Hiss</b>	Hiss saknas.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Bredbandsuppkoppling (stadsnät) genom Telenor ingår i årsavgiften.
<b>Renoveringar</b>	Genomförda renoveringar: 2022: Renovering tvättstuga, nytt ytskikt, ny tvättmaskin, bytt avloppsrör under golvet. 2022: Stamspolning och filmning. 2019: Byte av kompressor i bergvärmeanläggningen. 2019: Rensning av samtliga frånluftskanaler. 2019: Service av torkskåp, inköp torkställning. 2019: Byte av defekt fönsterbeslag i port 23, trappuppgång. 2017: Sotning av rökkanaler. 2015: Målning av tak. 2011: Installation av bergvärme. 2011: Fasadenovering inkl. renovering av balkonger fönster och portar. 2008: Energideklaration. 2003: Stambyte (Innan föreningen bildades)

## Övrigt

Brf Korsspindeln 3 grundades 2004 och är en av områdets bästa föreningar. Fastigheten ligger på den högsta punkten i Hammarbyhöjden och består av 12 bostadsrätter om 2-3 rok. Gemensamt i föreningen finns en uteplats med grill och gott om plats för många gäster. Ekonomin i föreningen är god och skuldsättningen är normal. Föreningen innehar marken med tomträtt.

Föreningen disponerar även över tre garageplatser och tre förråd om va 48 kvm som hyrs ut till föreningens medlemmar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa Försäkring. Föreningens kamerala förvaltning ombesörjs av AB Rådstornet.

## ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Cykelförråd, tvättstuga, hobbyrum.

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	132 kWh per m <sup>2</sup> och år



## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	0	EI	250	Vatten/avlopp	0
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	250	Underhåll	0
Övrigt	0				
				<b>Summa månadskostnad</b>	<b>500</b>

**Kommentar** Schablonberäknat.

## BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

## ÖVRIGT

### Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostadsrätten köpes i det skick den befinner sig i på kontraktsgdagen (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.

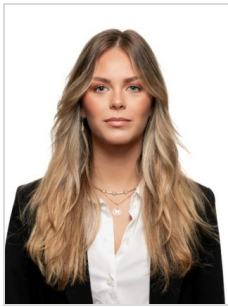
Kontakta oss för boendekalkyl och ytterligare information. Var vänlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Emelie Keites

*Reg. Fastighetsmäklare*

0725-36 37 14

[emelie.keites@sodermaklarna.se](mailto:emelie.keites@sodermaklarna.se)