

# Objektsbeskrivning

## Saltsjö-boo - Åbroddsvägen 5



<b>Pris</b>	6 250 000 kr utgångspris
<b>Månadsavgift</b>	6 883 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	5
<b>Boarea</b>	136 m <sup>2</sup>
<b>Möjligt tillträdesdatum</b>	Enligt överenskommelse.

### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	5
<b>Boarea</b>	136 m <sup>2</sup>

EA00770

Sida 1 av 6



<b>Areakälla</b>	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
<b>ENTRÉ</b>	Välkomnande entré med ljust målade ytskikt och grått klinkergolv som sedan övergår till ett ljust parkettgolv. Här finns förvaring i både stängd garderob och på hatthylla, vilket möjliggör enkel avhängning av ytterkläder och skor. Entrén leder vidare till matplats och badrum.
<b>KÖK</b>	Stilrent kök med ljust målade ytskikt och ljust parkettgolv. Moderna materialval med släta skåpsluckor kombineras med vit väggpanel och en matchande ljus bänkskiva som ger ett enhetligt uttryck. Köket är utrustat med kyl, frys, spishäll, fläkt, ugn och mikro. Här finns mycket god förvaring i både över- och underskåp samt gott om arbetsyta. Köket ligger i öppen planlösning mot både matsal och vardagsrum. Bakom köket finns ett förråd, perfekt för extra förvaring.
<b>MATPLATS</b>	Social matsal med ljusa väggar och ljust parkettgolv. Här finns plats för större matgrupp och goda möbleringsmöjligheter efter behov. Rummet har fint ljusinsläpp och en trivsamt yta som lämpar sig väl för både vardag och sociala tillställningar samt utgång till bostadens mindre uteplats.
<b>VARDAGSRUM</b>	Socialt vardagsrum med ljusa väggar och ljust parkettgolv. Här finns plats för soffgrupp och goda möbleringsmöjligheter efter behov. Rummet har fint ljusinsläpp och en trivsamt yta som lämpar sig väl för både vardag och sociala tillställningar samt utgång till bostadens större uteplats.
<b>BADRUM</b>	Ljust och fräscht badrum med modern känsla, inrett med lyxig takdusch och badkar samt WC och handfat med kommod. Här finns även handdukstork och spegelskåp. Vita kakelplattor kombineras med ljust grått klinkergolv i större plattor som ger ett stilrent uttryck.
<b>MINDRE UTEPLATS</b>	Mysig mindre uteplats med plats för grill, utemöbler och matgrupp. Här finns även utrymme för växter som bidrar till en trivsamt helhet. Omgiven av vacker natur skapas en lugn och avkopplande utemiljö.
<b>STÖRRE UTEPLATS</b>	Stor uteplats med plats för utemöbler, matgrupp och grill. Här finns även utrymme för växter som skapar en trivsamt miljö. Uteplatsen erbjuder en härlig yta för umgänge och avkoppling med vacker natur i omgivningen
<b>FÖRRÅD</b>	Till bostaden hör ett förråd.
<b>ALLRUM</b>	Allrum som även fungerar som passage mellan bostadens fyra sovrum. Här finns plats för ett mindre skrivbord, fåtöljer och bokhylla. Rummet lämpar sig väl som en avkopplande yta med möjlighet till flexibel möblering efter behov.
<b>SOVRUM 1</b>	Mysigt mindre sovrum med ljusa ytskikt och ljust parkettgolv. Rummet erbjuder en praktisk yta med plats för säng och övrig möblering efter behov. Här finns även garderober som ger god förvaring och rummet kan användas som barnrum, arbetsrum eller gästrum.
<b>SOVRUM 2</b>	Ombonat mindre sovrum med ljusa ytskikt och ljust parkettgolv. Rummet erbjuder en praktisk yta med plats för säng och övrig möblering efter behov. Här finns även garderober som ger god förvaring och rummet kan användas som barnrum, arbetsrum eller gästrum.



- SOVRUM 3** Större sovrum med ljusa ytskikt och ljust parkettgolv. Rummet erbjuder en rymlig yta med plats för säng och övrig möblering efter behov. Här finns även garderober som ger god förvaring och rummet kan användas som master bedroom, barnrum, arbetsrum eller gästrum.
- SOVRUM 4** Trivsamt större sovrum med ljusa ytskikt och ljust parkettgolv. Rummet erbjuder en rymlig yta med plats för säng och övrig möblering efter behov. Här finns även inbyggda garderober som ger god förvaring och rummet kan användas som master bedroom, barnrum, arbetsrum eller gästrum.
- BADRUM** Ljust och fräscht badrum med modern känsla, inrett med WC, handfat med kommod samt dusch med lyxig takdusch och svängbara glasdörrar. Vita kakelplattor kombineras med ljust grått klinkergolv i större plattor som ger ett stilrent uttryck. Här finns även handdukstork, spegelskåp samt ytterligare skåp med extra förvaring. Badrummet är utrustat med tvättmaskin och torktumlare.
- PARKERING** Till bostaden hör två parkeringsplatser.

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

- Beskrivning** Välkomna till detta moderna och välplanerade radhus om 5 rok och 136 kvm på attraktiva Åbrodsvägen 5D i Saltsjö-Boo – ett hem som kombinerar naturnära lugn med stilren komfort och ett svårslaget läge högst upp på kullen.
- Här erbjuds områdets absolut bästa tomt med insynsskyddat hörnläge mot skogsparti och dubbla uteplatser med sol från morgon till kväll. Den generösa tomten med gräsmatta som löper runt huset skapar en privat och rofylld miljö med gott om plats för både lek, umgänge och avkoppling. För den som önskar finns dessutom byggrätt och möjligheter att vidareutveckla tomten efter egna behov och önskemål.
- Bostaden stod färdig 2023 och erbjuder genomgående moderna materialval, stilren design och en välgenomtänkt planlösning som passar perfekt för både familjeliv och sociala tillställningar. De sociala ytorna är luftiga och inbjudande med fina ljusinsläpp och gott om plats för både vardag och fest. Här bor ni i ett hem där varje kvadratmeter är planerad för hög komfort och funktionalitet.
- De välplanerade sovrummen erbjuder gott om plats för familjen och goda förvaringsmöjligheter, samtidigt som de olika våningsplanen skapar en naturlig uppdelning mellan sociala och privata ytor. Bostaden erbjuder dessutom två moderna och stilrena badrum som bidrar till en hög komfort i vardagen. Det ena badrummet är utrustat med dusch, wc samt tvättmaskin och torktumlare, medan det andra erbjuder både badkar, dusch och wc – perfekt anpassat för familjelivet.
- Till bostaden hör även ett fristående förråd samt två parkeringsplatser varav en med laddbox för elbil. Föreningen äger marken, vilket skapar en trygg och långsiktig boendesituation. Att bo i bostadsrättsradhus ger även flera ekonomiska fördelar jämfört med äganderätt, då ni slipper kostnader för lagfart och pantbrev samtidigt som föreningen ansvarar för det framtida yttre underhållet.
- Här bor ni med närhet till både natur och service. Orminge Centrum ligger i närheten och erbjuder ett brett utbud av butiker, restauranger och service. För barnfamiljen finns skolor och förskolor nära till hands, bland annat Backeboskolan endast cirka 2 minuter bort



med bil. Kommunikationerna är mycket goda med Risetvägens busshållplats på kort promenadavstånd samt uppskattad båtkommunikation från Risetts brygga till Slussen och Strömkajen på cirka 30 minuter.

Ett fantastiskt hem för er som söker det bästa av både natur, bekvämlighet och modern livskvalitet.

Varmt välkomna på visning!

<b>Adress</b>	Åbroddsvägen 5, 132 50 Saltsjö-boo
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	01
<b>Balkong/uteplats</b>	Uteplats finns.
<b>Bilplats</b>	Bilplats finns. Två parkeringsplatser.

## EKONOMI

<b>Månadsavgift</b>	6 883 kr. I avgiften ingår parkering, avlopp och sophantering. Obligatoriskt tillägg om 485kr/månad tillkommer för vatten.
<b>Andel i förening</b>	0,028802 %
<b>Andel av årsavgift</b>	0,028803 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	1 677 702 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.
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är pantsatt.

## FÖRENING

<b>Namn</b>	BRF Skogsljuset (org.nr 769639-6584)
<b>Adress</b>	Åbroddsvägen, 13250 SALTSJÖ-BOO
<b>Allmänt om föreningen</b>	<p>BRF Skogsljuset är en äkta bostadsrättsförening som registrerades 2021. Föreningen är belägen i Saltsjö-Boo, Nacka kommun. Föreningen består av totalt 39 bostäder, 22 st bostadsrätter i parhus, 10 bostadsrättsägenheter i radhus samt 7 st Attefallshus. Föreningen äger marken.</p> <p>En överlåtelseavgift tas ut om 2,5% av gällande prisbasbelopp på ca 1 480kr som betalas av köparen. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1% av gällande prisbasbelopp på ca 592 kr. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2026.</p>



---

<b>Adresser i föreningen</b>	Åbroddsvägen 5, 132 37 Saltsjö-boo
<b>Antal lägenheter</b>	39 st
<b>Ekonomi</b>	I dagsläget finns inga beslutade avgiftsförändringar (kontrollerat med föreningen 2026-05-05).
<b>Tillåter föreningen juridisk person som köpare?</b>	Nej
<b>Tillåter föreningen delat ägande?</b>	Ja
<b>Äger föreningen marken?</b>	Ja
<b>Övrigt</b>	Lån: - Totalsumma: 58.529 000 kr som är indelade i tre olika delar. - Ränta: 3,05, 3,11 samt 2,84 - Bindningstider: ytterligare ett år på två lån och två år på det tredje lånet  Det finns inga planer på att ta ytterligare lån (kontrollerat med föreningen 2026-05-05).

---

## BYGGNAD

---

<b>Byggår</b>	2023
<b>Uppvärmning</b>	Värmepump-frånluft (el)
<b>Ventilation</b>	F med återvinning
<b>Hiss</b>	Hiss saknas.

---

## ENERGIDEKLARATION

---

<b>Status</b>	Utförd 2026-01-28
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass C på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	79 kWh per m <sup>2</sup> och år





---

---

## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

---

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	2 600	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	195	Underhåll
Övrigt			
			<b>Summa</b>
			<b>månadskostnad</b>
			<b>2 795</b>

**Kommentar** Driftkostnaderna är baserade på uppgifter från säljare och kan komma att variera efter egen förbrukning.

---

---

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 6 250 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	937 500	1 250 000	1 562 500
Lånebelopp	5 312 500	5 000 000	4 687 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	10 846	10 208	9 570
Driftskostnad	2 795	2 795	2 795
Månadsavgift till förening	6 883	6 883	6 883
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>20 524</b>	<b>19 886</b>	<b>19 248</b>

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

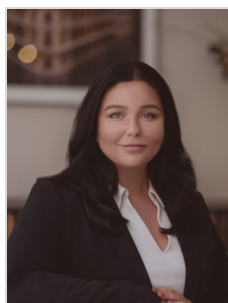
---

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Evelinn Åkerman  
Fastighetsmäklare  
072-388 24 19

[evelinn.akerman@aliciaedelman.se](mailto:evelinn.akerman@aliciaedelman.se)