

Objektsbeskrivning

Hässelby Strand - Maltesholmsvägen 159



Pris	2 495 000 kr utgångspris
Månadsavgift	8 283 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	5
Boarea	112 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse.

INTERIÖR

Antal rum	5
Boarea	112 m ²

EA08775

Sida 1 av 6

Areakälla föreningens information
Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning Varmt välkomna till Maltesholmsvägen 159 och denna välplanerade 5 rok om hela 112 kvm – en riktig familjepärla med generösa ytor, balkong i söderläge och fantastisk utsikt över Mälarens glittrande vatten.

Bostaden erbjuder ett luftigt och genomtänkt planerat boende med ljusinsläpp från två väderstreck. Vardagsrummet är stort nog för både soffgrupp och matsalsbord, vilket gör det till en naturlig samlingsplats för både vardag och fest. Köket är praktiskt och inbjudande med gott om förvaring, arbetsyta och plats för matbord. Från vardagsrummet når ni balkongen – en härlig plats för morgonkaffet eller en stilla stund i solen med rogivande utsikt över grönska och vatten.

Lägenheten rymmer fyra väl tilltagna sovrum, perfekt för familjen som behöver extra rum för barn, kontor eller gäster. Här finns även ett fräscht badrum. Lägenheten upplevs behaglig, tyst och mycket trivsamt. Den är i gott skick och helt inflyttningsklar!

Hässelby Strand är ett område som uppskattas för sitt naturnära läge och sin närhet till Mälaren. Du bor bara några minuter från badstränder, klippor, småbåtshamn och natursköna promenadstråk. För den båtintresserade finns flera båtklubbar i närheten – en av dem ligger endast cirka 100 meter från bostaden. Längs vattnet löper dessutom en vacker strandpromenad som leder hela vägen till populära Kanaanbadet – perfekt för promenader, löpturer eller sommarutflykter med familjen.

Samtidigt finns all service ni behöver inom räckhåll – Hässelby Strands centrum erbjuder mataffär, apotek, caféer och restauranger. Flera förskolor och skolor finns i närheten, vilket gör området idealiskt för barnfamiljer.

Kommunikationerna är utmärkta: tunnelbanans gröna linje tar dig till Stockholms city på cirka 30 minuter, och bussar avgår regelbundet mot Vällingby, Spånga och andra närliggande områden. Närheten till både natur och stad gör detta till ett perfekt läge för dig som söker balans i vardagen.

Det här är ett boende som verkligen har allt – yta, ljus, sjöutsikt och ett naturnära läge. En ovanlig möjlighet att förvärva en stor och trivsamt lägenhet i en välmående förening med en fantastisk omgivning.

Varmt välkomna på visning!

Adress Maltesholmsvägen 159, 16562 Hässelby

**Lägenhetsnummer
förening** 407

**Lägenhetsnummer
adressregister** 1203

Våning 2 av 3

Balkong/uteplats Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift 8 283 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 221 kr/mån tillkommer för bredband. Totalt 8 503 kr/mån

Andel av årsavgift 0,3271 %

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning 239 681 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.

Pantsättning Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn Brf Mirabellen (org.nr 702002-1619)

Hemsida www.mirabellen.se

Allmänt om föreningen Bostadsrättsföreningen Mirabellen är en av Stockholms största föreningar som registrerades 2018 med totalt 459 lägenheter och 60 lokaler fördelade på 19 fastigheter.

Fastigheterna färdigställdes under 1958 och marken innehas med tomträtt. Avtalet löper till och med 2027-01-01. Se tomträttsavgälden under dokument.

En överlåtelseavgift tas ut om 3,5% av gällande prisbasbelopp på ca 2 058 kr som betalas av säljare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1,5% av gällande prisbasbelopp på ca 882 kr. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2025.

Föreningens hemsida:
<https://www.mirabellen.se>

Det är individuell elmätare för varje lägenhet och du tecknar själv ett abonnemang med valfri elleverantör

Antal lägenheter 459 st

Antal lokaler 59 st

Parkering I fastigheterna finns 70 garage som upplåtes med hyresrätt. I närhet till bostadshusen finns även 144 parkeringsplatser varav flera med eluttag. För närvarande är det kö till dessa.

I området finns flera kostnadsfria 7-dygnsparkeringar och fri parkering längs med gatorna.

Tv & bredband	Kabel-TV och bredband levereras av Telia. Ett obligatoriskt tillägg om 221 kr/mån tillkommer.
Gemensamma utrymmen	Det finns totalt nio tvättstugor belägna på Mirabellbacken nr 5, 9, 26 samt Aprikosgatan 23 och 33. Det finns även bastu, motionsrum, sy- och vävstuga, snickerilokal, pingislokal, boulebanor, föreningslokal med mindre kök och grillplats under tak. Föreningen har två gästrum/övernattningslägenheter belägna på Mirabellbacken och Aprikosgatan som medlemmar kan hyra mot en kostnad.
Renoveringar	Utförda renoveringar/underhåll: 1989-95 Balkongrenovering 1991-93 Renovering av hissar Aprikosgatan 1995-96 Sex nya lägenheter byggdes 2000-02 Renovering av hissar Mirabellbacken 5, 7, 9 och 11 2005-08 Stambyte 2005-08 Elstambyte 2006 Byte av låssystem 2009 Fiber installerat 2010 Inspektion och reparation av tak 2012 Ny undercentral, återvinning av mekanisk ventilationsluft 2016 OVK-besiktning samt åtgärdande 2016 Renovering av elcentraler 2019 Ombyggnad av sex hissar höghus 2020 Takrenovering 2020 En omfattande förbättring av ventilationen i låghusen Kommande renoveringar/underhåll: 2024/25 Avloppsrenovering / relining 2025/26 Etapp 1: Fasad, fönster, entrédörrar höghus (6 hus) 2026/27 Etapp 2: Fasad, fönster, entrédörrar loftgångshus (4 hus) 2026/27 Renovering / byte hiss Mirabellbacken 2027/28 Etapp 3: Fasad, fönster, ventilation, entrédörrar souterränghus och låghus (9 hus) 2027/28 Etapp 4: IMD och solceller
Ekonomi	Lån/kvm ÅR23: 2 549 kr
Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 221 kr/mån tillkommer för bredband.
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja, minsta ägarandel 10%
Äger föreningen marken?	Nej, tomträtt. Avtalet löper till och med 2027-01-01.
Övrigt	Adresserna är Aprikosgatan, Mirabellbacken och Maltesholmsvägen.

Inglasning av balkong;
 Ett gemensamt bygglov för föreningen finns men boende betalar inglasningen själv. Du tecknar också ett kontrakt med föreningen som innebär att du står för kostnaderna i det fall inglasningen behöver monteras ned i samband med renovering av fastigheten.

Observera att de utanpåhängande balkongerna (Aprikosgatan) får INTE glasas in, inte heller delvis.

Tomträttsavgäld:
 Se tomträttsavgälden under föreningens dokument.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1958
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hiss	Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2021-01-18
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	115 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	417	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	333	Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			750

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på säljarens uppgifter och kan komma att variera efter egen förbrukning.



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 495 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	374 250	499 000	623 750
Lånebelopp	2 120 750	1 996 000	1 871 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	4 330	4 075	3 820
Driftskostnad	750	750	750
Månadsavgift till förening	8 283	8 283	8 283
Netto boendekostnad per månad	13 363	13 108	12 853

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

NUVARANDE ÄGARE

Mats Andersson

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Evelinn Åkerman
Fastighetsmäklare
072-388 24 19

evelinn.akerman@aliciaedelman.se