

Objektsbeskrivning

Storskogen - Ängsstigen 8



Pris	5 495 000 kr
Månadsavgift	6 391 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	87 m ²

INTERIÖR

Antal rum	3
Köktyp	Kök
Boarea	87 m ²

LM07423

Sida 1 av 6

Areakälla	föreningens information
HALL	Välkomnande hall med ljust golv och ljusa väggar. Plats för avhängning av kläder och skor samt goda möjligheter till förvaring i hyllsystem.
KÖK	Modernt och rymligt kök med ljust golv, ljusa väggar och kakel ovanför bänkskivan. Plats för förvaring bakom grå skåpsluckor och välutrustat med häll, ugn, fläkt, mikro, diskmaskin, kyl och frys. Härligt ljusinsläpp från dubbla fönsterpartier och plats för matbord vid fönster.
VARDAGSRUM	Rymligt vardagsrum med fiskbensparkett och ljusa väggar. Plats för soffmöblemang, soffbord, mediabänk och matbord. Flertalet fönster för fint ljusinsläpp och från vardagsrummet når ni bostadens uteplats.
UTEPLATS	Solig uteplats med plats för utemöblemang, grill matbord och diverse planteringar. Omgiven av grönskan.
SOVRUM 1	Harmoniskt sovrum med ljust golv och väggar med plats för fullstor säng, nattduksbord, byrå och generöst med förvaring i flertalet garderober. Gott om ljusinsläpp i och med fönster i två väderstreck.
SOVRUM 2	Mysigt sovrum med ljust golv och väggar. Disponeras idag som kontor och väldigt lätt att möblera. Ett fönster för ljusinsläpp.
BADRU	Fräscht badrum med klinkergolv och helkaklade väggar. WC, handfat på kommod, spegel, förvaringsskåp, tvättmaskin och badkar.
WC	WC med klinkergolv och målade väggar. Utrustat med toalett, spegel och handfat.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Ring för att boka privat visning. Missa inte chansen att äga denna underbara lägenhet på en av Sundbybergs bästa adresser! Ängsstigen 8 är listad som en lägenhet, men när du flyttar in kommer du känna som om du har köpt ditt första hus. Lägenheten är inflyttningsklar med ett nyrenoverat kök och generösa rum som öppnar upp till din egen uteplats. En stor altan med riktig gräsmatta och trädgårdsboxar väntar på dig under de långa, soliga sommardagarna. Håll det öppet och utnyttja hela utrymmet omkring dig, eller sätt upp ett staket för din 38 kvadratmeter stora tomt för en mer privat plats för din hund eller barn. Generöst med förvaring och plats för cyklar och andra nödvändigheter gör det till det perfekta nya hemmet för din familj. Parkeringsplats tillhörande lägenheten mot avgift. Belägen med Sundbybergs stora serviceutbud. Närhet till parker och skolor samt mycket goda kommunikationer till city. Välkommen till visning!
Adress	Ängsstigen 8, 17240 SUNDBYBERG

Lägenhetsnummer förening	1002/vä
Våning	2 av 3
Balkong/uteplats	Uteplats finns.

EKONOMI

Månadsavgift	6 391 kr. I avgiften ingår vatten och service underhåll på fastigheten. Utöver detta tillkommer el/värme efter egen förbrukning. Detta faktureras kvartalsvis.
Andel i förening	0,269 %
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Höken 13 (org.nr 769618-3545)
Allmänt om föreningen	Brf Höken 13 är en äkta förening belägen på Ängstigen 8 och består av 5 st bostäder, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningen bildades och förvärvade fastigheten 2008 (äger marken). Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 1 313 kr (2,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av köpare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om ca 525 kr/pant (1 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2023. Föreningen har ett stort trädäck för gemensamt nyttjande i trädgården. Föreningen har ett kallförråd, där gemensamma trädgårdsredskap förvaras. Föreningen har inga planerade avgiftsförändringar (kontrollerat med styrelsen 2023-08-25).
Adresser i föreningen	Ängsstigen 8, 172 40 Sundbyberg
Parkering	I föreningen finns 2 parkeringsplatser. Platserna hyrs ut för 400 kr/mån. Sundbybergs boendeparkering råder på gatan utanför bostaden.
Tv & bredband	Föreningen är ansluten till TV och bredband via Telia (fiber).
Renoveringar	2008 Byte av el-stigare, stambyte och installation av bergvärme 2009 Utfördes dränering runt huset som även gjordes om 2011 Ny element installerades 2012 Isolering av vinden 2015 Gjordes diverse arbeten av uppfarterna 2016 Tätning av rökkanaler

2017 Renovering av samtliga fönster
 2018 Spolade stammar
 2019 Byttes bergvärmepump och byttes träräcket byttes till takterrassen
 2021 Takplåtsmålning
 2021 Åtgärdat sprickor i fasad

Inga större renoveringar finns planerade förens 2031. Då planeras tak och fasad att renoveras.

Ekonomi

Föreningen har inga planerade avgiftshöjningar (avstämt med styrelsen 2023-08-25)

- Höjt upp rejält under året för att bibehålla föreningens goda ekonomi. Ser framför oss en sänkning när räntebanorna börjar gå nedåt (troligtvis i nästa år) och vi låser in våra räntor. Bolånen blev rörliga under året därav. En framtida avgiftssänkning inom inte allt för lång tid är därmed i korten, och inte att avgiften skall ökas ytterligare.

Lån/kvm: 11 941 kr/lån kvm enligt års22.

Information om månadsavgift

I avgiften ingår värme, vatten och service underhåll på fastigheten.

Äkta/oäkta förening

Äkta

Tillåter föreningen juridisk person som köpare?

Nej

Tillåter föreningen delat ägande?

Vet ej, ej tagit ställning.

Äger föreningen marken?

Ja

Övrigt

Adresser i föreningen: Ängsstigen 8

Byggår 1934, 1987, 2003, 2008

Tomtens areal; 706 kvm

Bostadsarea; 323 kvm

Allmänarea; 17 kvm

Bergvärme

2-glasfönster med bågar av trä.

Mekanisk ventilation. Aggregat på vinden.

Grundläggning; Grundmurar och källarväggar av betong.

Stomme/Yttervägg; Stående träplank. Ytterväggar har tilläggsisolerats med mineralull.

Bjälklag; Träbjälkar med isolerande fyllning.

Yttertak; tvåkupigt tegel, delvis utbytt. Avtäckningar, rännor och stuprör i målad plåt från 2008.

Entré; Lägenheterna på källarplan har egna ingångar (2 st.). Lägenheterna på markplan (2 st.), samt lägenheten högst upp, har ingång från trapphuset vid huvudentrén.

Källare; Skåputrymmen för bergvärmearläggning, varmvattenberedare, elcentral och bredband/telefoni/tv.

Vind; Fläktrum och förråd till lägenheten högst upp.

Anteckning renoveringar: Endast löpande underhåll och för år 2022 finns inga upptagna kostnader för underhåll i vår underhållsplan. De större kostnaderna börjar komma år

2031 och 2032 enligt underhållsplan, då takpannor respektive fasad ska bytas ut.

Föreningen har två lån. Per idag 3,500,000 kr och 329,875 kr = 3,829,875 kr. Lånen blev rörliga nu under sommaren. Då räntorna troligtvis kommer börja röra sig nedåt om inte allt för länge så valde vi att låta lånen ligga rörligt och binda under nästa år. Avgiftshöjningarna reflekterar en räntemiljö om 5% (och för nästa räntedragning ligger räntan på ca 4,9%) När vi väl binder tror vi att det kommer vara till en lägre ränta än så. Med andra ord borde föreningen kunna sänka avgifterna något när det sker (2023-08-15)

BYGGNAD

Byggnadstyp	2-plansvilla med källare
Byggår	1934
Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	F
Hiss	Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2019-12-16
Energiklass	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	112 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	1 200	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	200	Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			1 400

Kommentar I angiven driftkostnad baserad på schablon ingår hushållsel/värme om 14 400 kr/år och försäkring om 2 400 kr/år.



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 5 495 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	824 250	1 099 000	1 373 750
Lånebelopp	4 670 750	4 396 000	4 121 250
Netto räntekostnad vid 4,5 % ränta	12 261	11 540	10 818
Driftskostnad	1 400	1 400	1 400
Månadsavgift till förening	6 391	6 391	6 391
Netto boendekostnad per månad	20 052	19 331	18 609

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

NUVARANDE ÄGARE

- Mattison Hofstedt
- Jesper Hofstedt

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Linnea Mott
Fastighetsmäklare
072-388 24 08

linnea.mott@aliciaedelman.se