ASTRAKANGATAN 2





Ljus och charmig bostad, belägen högt upp med soldränkt balkong & smart planlösning

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Optimalt planerad
Stor balkong med sol från morgon till sen eftermiddag
Fantastiskt ljusinsläpp
Öppen och social planlösning

VÄLKOMMEN TILL ASTRAKANGATAN 2

Varmt välkommen till denna charmiga och optimalt planerade bostad om 42 kvm, belägen högt upp i huset på våning 6. Här möts du av ett fantastiskt ljusinsläpp från stora fönsterpartier och en genomtänkt planlösning som maximerar varje kvadratmeter. De sociala ytorna är öppna och inbjudande med ett naturligt flöde mellan kök och vardagsrum. Den praktiska köksön blir en självklar samlingspunkt och erbjuder både extra arbetsyta och plats för umgänge. Vardagsrummet, bostadens hjärta, präglas av generöst ljusinsläpp och förlängs på ett naturligt sätt av den härliga balkongen i soligt söderläge. Bostaden rymmer även en rofylld sovdel med insynsskyddat läge samt goda förvaringsmöjligheter i hallen.
HSB Brf Taklisten i Stockholm är en stor och stabil förening med välskötta fastigheter. Som medlem har du tillgång till flera uppskattade gemensamma utrymmen som förenklar vardagen, däribland tvättstuga, cykelrum, hobbyrum, föreningslokal samt övernattningslägenhet för långväga gäster. På den trevliga innergården finns utemöbler och gemensam grillplats för sommarens middagar.

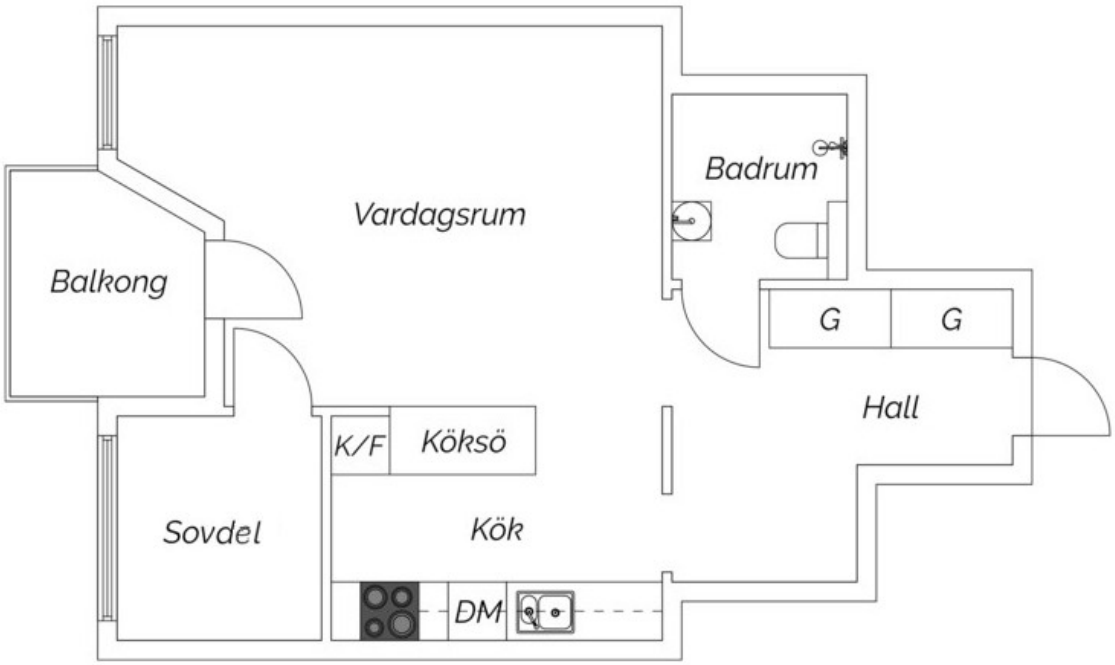


ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Hanna Djuphammar

073-202 50 87
hanna.djuphammar@erikolsson.se

Erik Olsson



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

BOSTADEN

ADRESS:	Astrakangatan 2, 165 52 Hässelby
STORLEK:	42 kvm (föreningens information) Lägenheten disponeras som 1,5 rum och kök, 1 rum och kök enligt lägenhetsförteckningen.
ANTAL RUM:	1.5 rum och kök Lägenheten disponeras som 1,5 rum och kök, 1 rum och kök enligt lägenhetsförteckningen.
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 785 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten. TV (grundutbud via Tele2), bredband (1000Mbit/s via Ownit), avfallshantering och fastighetsskötsel. Kostnad för el (enhetsmätning) tillkommer varje kvartal.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 000 kr/år (el: 1 200 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon/säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	77
LÄGENHETSNR SKV:	1602
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 0,4721 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	152 222 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:	Bostaden är pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	6 av 13
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Taklisten i Stockholm
NUVARANDE ÄGARE:	Amanda Virta
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



















RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med plats för avhängning samt annan önskad möblering. God förvaring i garderober med skjutdörrar.

VARDAGSRUM
Ljust vardagsrum med fint ljusinsläpp. Plats för soffa, soffbord och matgrupp. Utgång till balkong.

BALKONG
Mysig balkong med plats för sittplats och bord samt blommor.

KÖK
Ljust kök med ljusa skåpsluckor samt lådfronter. Utrustat med diskho, spis, fläkt, diskmaskin och kyl/frys. Ytterligare förvaringsmöjligheter i köksö som skärmar av mot vardagsrummet.

SOVDEL
Rofylld sovdel med fint ljusinsläpp och minimal insyn. Plats för säng och sängbord. (Rummet understiger 7 kvm och får därför enligt Lantmäteriets definition inte kallas ett rum, men disponeras i dagsläget som en bra sovdel)

BADRUM
Helkaklat badrum utrustat med dusch, handdukstork, handfat med kommod samt spegelskåp ovan och WC.

FÖRRÅD
Till bostaden tillhör två förråd.







FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Taklisten i Stockholm
BYGGÅR:	1956
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, upplåten med tomträtt genom Stockholms stad.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	148
ANTAL LOKALER:	9
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-12-27
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	146 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	BRF Taklisten är en bostadsrättsförening i Hässelby gård som består av tre hus med adresserna Hässelby torg 2, Astrakangatan 2 och Astrakangatan 4. I föreningen finns totalt 148 lägenheter och 9 lokaler. Bara ett stenkast bort finns Hässelby gårds tunnelbanestation samt Hässelby gård centrum där det finns tillgång till affärer, restauranger, bibliotek, sjukvård m.m. Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. För att bli medlem måste man betala en avgift.
RENOVERINGAR:	1999-2000 Stambyte + tilläggsisolering av befintlig fasad 2000-2001 Hissrenovering 2010 Byte av elstammar samt indragning av 3-fas till lägenheterna. IMD på elen 2010 Telia fiber indraget 2014 Ny takbeläggning 2016 Nytt passersystem Aptus 2018 Målning av trapphus 2020 Fiber Ownit 2022-2023 Fönsterbyte och installation av luftåtervinning från fastighetsfläktar samt byte av Undercentraler 2023 Byte av elmätare 2023 Hissrenovering i Astrakangatan 2 2024 OVK 2024-2025 Hissrenovering i Astrakangatan 4 och Hässelby Torg 2 2025 Stamspolning 2025 Översyn av belysningsarmaturer Planerade renoveringar: 2026 Underhåll på värmesystemet avseende det interna värmedistrubitionssystemet (radiatorer, termotstater och värmeledningar) 2030 OVK
PARKERING:	Föreningen har 48 parkeringsplatser fördelat över tre platser

som medlemmarna kan hyra. Uthyrningen av dessa sköts av HSB.
16 parkeringsplatser med el på baksidan av Hässelby Torg 2.
4 parkeringsplatser på baksidan av Astrakangatan 2.
28 parkeringsplatser med el vid Viveka Trolles Gränd, bakom Astrakangatan 4.
P-plats under tak under tak med motorvärmaruttag - 197 kr/mån
Vanlig p-plats - 50 kr/mån

TV OCH BREDBAND:

1000Mbit/s symmetriskt bredband över fiberLAN från Ownit ingår i föreningsavgiften. Nätverksuttag finns ovanför ytterdörren för varje lägenhet, men är ofta förlängt till andra rum.
Det finns även möjlighet till bredband över fiberCoax från Tele2, men detta ingår inte i föreningsavgiften utan tecknas enskilt om så önskas.
Grundutbud av TV från Tele2 via TV-uttag ingår med föreningsavgiften. Utbudet kan granskas på Tele2s hemsida.
Det finns även möjlighet för IP-TV via Ownit, men detta ingår inte i föreningsavgiften utan tecknas enskilt om så önskas.



KÄLLA UC BOSTAD

Bevisat bäst betalt *18 år i rad*

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år 18 år i rad. Och det som ligger bakom den fina traditionen är Erik Olsson-metoden – vårt arbetssätt som är noggrant genomarbetat för att få fler att vilja köpa din bostad. Undersökningsresultaten från UC Bostad är bevis på att metoden fungerar väldigt bra. 2025 fick de som sålde sin bostad med oss, 6,2% mer betalt än om de sålt med en genomsnittsmäklare.

Vill du också sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.

0771-551 000

erikolsson.se/bast-betalt

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Pipers väg 28 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se