Objektsbeskrivning
Hagsätra - Lillhagsvägen 32, 2 tr



Ljus hörnlägenhet utan insyn om 3 rok på 69m² med stora fönster & härlig balkong. Bostaden är i fint skick & ligger i lugn område nära T-bana & P-tåg.

Pris	2 200 000 kr pris/bud
Månadsavgift	6 360 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	69 m²

INTERIÖR

Antal rum	3 varav 2 sovrum

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Södermäklarna
Hornsgatan 37
118 49 STOCKHOLM
www.sodermaklarna.se
Bankgiro: 5986-4744
Org.nr: 556306-4301
070-718 95 92

Kökstyp	Kök
Boarea	69 m²
Areakälla	Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen Lägenheten är registrerad som 2,5 rum och kök i lägenhetsförteckningen. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Hall	Välkomnande hall med gott om plats för förvaring i ordentlig skjutdörrsgarderob. I anslutning till hallen finns även en rymlig klädkammare inredd med förvaringssystem "Pax" från Ikea. Hallen har renoverats 2026 med nytt klinkergolv med elgolvvärme. Härifrån nås bostadens övriga rum på ett naturligt och lättillgängligt sätt.
Vardagsrum	Rymligt och trivsamt vardagsrum med rikligt ljusinsläpp från stort fönsterparti med fin utsikt över gård och grönska. I vardagsrummet finns gott om plats för soffgrupp med tillhörande möblemang.
Kök	Modernt och stilrent kök renoverat 2022. Här finns goda förvaringsmöjligheter bakom vita luckor med svarta beslag och ovan den ljusa bänkskivan sitter vitt kakel. Köket är utrustat med spisfläkt, spis, ugn, kombinerad kyl/frys samt diskmaskin. Köket är väl tilltaget och rymmer ett större matbord och stolar. Från vardagsrummet finns utgång till balkongen.
Balkong	Stor inglasad balkong med plats för utemöbler. Balkongen vetter mot grönskande skog som ger en vacker och rogivande utsikt.
Sovrum 1	Ljust och rofyllt sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Fönster ger ett fint ljusinsläpp och en behaglig atmosfär.
Sovrum 2	Ytterligare ett bra sovrum som passar utmärkt som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Även här finns gott om plats för säng och förvaring.
Badrum	Modernt uppdaterat badrum som klätts med mikrocement (2024). Här finns tvättställ med kommod, handdukstork, wc, dusch med takdusch, badrumsskåp och tvättmaskin. Belysning via spotlights styrs med Plejd-app.
Förråd	Till lägenheten hör även ett rymligt förråd om cirka 6–7 kvm.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Välkommen till ett mycket trivsamt och smakfullt renoverat hem på Lillhagsvägen 32, beläget i ett lugnt och familjevänligt område med naturen alldeles runt hörnet. Här erbjuds en genomtänkt planlösning med två bra sovrum, generösa sociala ytor och en inglasad balkong med härlig känsla av att vara nära naturen. Hela bostaden har renoverats under de senaste åren och erbjuder idag en modern och enhetlig känsla. Samtliga ytskickt renoverades under 2026 det vackra golvet är lagt i fiskbensmönster och är genomgående i hela bostaden. Då byttes även alla eluttag och strömbrytare. I föreningen finns festlokal samt bastu via samfällighet. Via samfälligheten finns även garage och p-plats (kortare kö).

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Södermäklarna
Hornsgatan 37
118 49 STOCKHOLM
www.sodermaklarna.se
Bankgiro: 5986-4744
Org.nr: 556306-4301
070-718 95 92

	Här bor du i en lugn och familjevänlig miljö med närhet till förskolor, service, kommunikationer och grönområden. Förskola finns direkt i huset och ytterligare en förskola ligger cirka 150 meter bort. Buss 143 tar dig smidigt mot både Älvsjö och Högdalen, tunnelbanan nås på cirka 10 minuters promenad och pendeltåget på cirka 15 minuter. Älvsjöbadet renoveras och planerat att stå klart 2027.
Adress	Lillhagsvägen 32, 2 tr, 124 71 Bandhagen
Lägenhetsnummer förening	234
Lägenhetsnummer adressregister	1203
Våning	2 av 4. Våningsplan 2 av 4.
Balkong/uteplats	Balkong finns.
Bilplats	Bilplats finns. Genom samfälligheten (Liggmilan) finns möjlighet att hyra garageplats samt parkeringsplats utomhus. Priserna varierar beroende på plats men ligger mellan 350-650 kr/mån. Till garage/parkeringsplats är det separat kö.

EKONOMI

Månadsavgift	6 360 kr. I avgiften ingår värme, vatten, bredband och tv (basutbud).
Andel i förening	1,88023 %
Andel av årsavgift	1,867 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	619 118 kr. Beräknat från uppgifter ur årsredovisning 2025
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt. Lånen löses senast på tillträdesdagen.

FÖRENING

Namn	Brf Älvsjöbadet nr 1 (org.nr 716421-3485)
Adress	Lillhagsvägen 36, 12471 Bandhagen
Allmänt om föreningen	Fastighetens beteckning är: Liggmilan nr. 1 och omfattar adresserna Lillhagsvägen 30 - 36. Fastigheten exploaterades och byggdes år 1990- 91 av JM Byggnads- och fastighets AB. BRF Älvsjöbadet 1 som äger och förvaltar: 3 st. flerbostadshus med tillsammans 49 st. bostadslägenheter. 1 st. förskola i delvis separat byggnad och delvis integrerad i två av bostadshusen. 1 st. gårdshus.
Antal lägenheter	49 st

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Södermäklarna
Hornsgatan 37
118 49 STOCKHOLM
www.sodermaklarna.se
Bankgiro: 5986-4744
Org.nr: 556306-4301
070-718 95 92

Antal lokaler	1 st
Överlåtelseavgift	1 480 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	592 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja
Äger föreningen marken?	Nej

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1992
Uppvärmning	Fjärrvärme
Hiss	Hiss finns.
Tv & bredband	Bredband via Ownit ingår i avgiften. Basutbud för tv via Telenor ingår i avgiften.
Renoveringar	Föreningen bedömer att hissarna kommer behöva renoveras om några år, de bedöms vara i gott skick i dagsläget.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Det finns cykelförråd, barnvagsförråd, 1 st. träfflokaler som går att hyra, tvättstuga och vindsförråd. Genom samfälligheten finns även bastu som kan bokas kvällar och helger samt grovtvättstuga.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2019-02-18
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	147 kWh per m² och år



Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Södermäklarna
Hornsgatan 37
118 49 STOCKHOLM
www.sodermaklarna.se
Bankgiro: 5986-4744
Org.nr: 556306-4301
070-718 95 92

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	300	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	300	Underhåll
Övrigt			
			Summa månadskostnad **600**

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området

Området omger Lillhagsvägen på båda sidor. Förening är placerad längst in vid vändplanen i området och har därför ingen störande genomfartstrafik.
Lillhagsvägen är en återvändsgata till Ormkärrsvägen, som finns i norra Hagsätra, Ormkärrsområdet, intill Älvsjöbadet,som även givit namn åt bostadsrättsföreningen.
Området är mycket barnvänligt och har faktiskt två förskolor: en inom vår egen förening och en i vår grannförening, samt även närhet till parklek.

Föreningen har, som närmaste granne i norr, öster och söder, ett stort natur- och strövområde, som inbjuder till promenader och fritidsaktiviteter. Hagsätra idrottsplats ligger inom gångavstånd.
I söder ligger Brf. Älvsjöbadet nr. 2 och i väster breder Älvsjöbadets stora gräsmatta ut sig med tre bassänger för fritidsbad, som hålls öppna från första juni till sista augusti. I norr har Stockholmsmässan i Älvsjö sina lokaler.
I söder ligger Hagsätra centrum med ett trettiotal butiker och kafé- och restauranglokaler, samt T- banestation. Hagsätraskolan ligger även med närhet till centrum.

Kommunikation

Hagsäta centrum med T-bana når du på ca 10 minuters promenad längs en upplyst och asfalterad väg. Omedelbart där Lillhagsvägen startar, vid Ormkärrsvägen, finns busshållplatser för färd mot Hagsätra centrum, eller mot Älvsjö station.
Vid Älvsjö station når man pendeltågen för vidare färd mot Stockholm eller utåt Södertörnshållet.

ÖVRIGT

Köparens undersökningsplikt
Utgångspunkten är att bostadsrätten köpes i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen (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.

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Södermäklarna
Hornsgatan 37
118 49 STOCKHOLM
www.sodermaklarna.se
Bankgiro: 5986-4744
Org.nr: 556306-4301
070-718 95 92

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 utgår en 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.

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Södermäklarna
Hornsgatan 37
118 49 STOCKHOLM
www.sodermaklarna.se
Bankgiro: 5986-4744
Org.nr: 556306-4301
070-718 95 92

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Saki Carapanos
Reg.Fastighetsmäklare
070-718 95 92

saki.carapanos@sodermaklarna.se

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Södermäklarna
Hornsgatan 37
118 49 STOCKHOLM

www.sodermaklarna.se
Bankgiro: 5986-4744

Org.nr: 556306-4301

070-718 95 92