

## Objektsbeskrivning

### Bandhagen - Edestavägen 24, 2 tr.



*Ljus och välplanerad 3:a med hörnläge och stor balkong!*

<b>Pris</b>	2 375 000 kr.
<b>Månadsavgift</b>	6 866 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud) från Comhem samt fiber bredband 1000/1000 mbit via Bahnhof.
<b>Objekttyp</b>	Bostadsrättslägenhet
<b>Antal rum</b>	3
<b>Boarea</b>	79 m <sup>2</sup>
<b>Visning</b>	Söndag 21/4 kl. 15:30-16:00 • Öppen visning - Anmäl dig gärna!

#### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	3 varav 2 sovrum
<b>Kökstyp</b>	Kök
<b>Boarea</b>	79 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen

## Allmän beskrivning av interiören

Varmt välkomna till Edestavägen 24, 2 tr.

En ljus och välplanerad 3:a fördelat på 79 kvm med stora fönsterpartier och en underbar balkong med god möblerbar yta. Denna trerummare har en mycket genomtänkt planlösning och erbjuder bl.a. två sovrum, rymliga sociala ytor samt ett helkaklat badrum med egen tvätt-del. Här finner man fantastiskt ljusinsläpp från fönster i två väderstreck och en härlig balkong som nås från vardagsrummet. I hallen finns det gott om utrymme för förvaringsmöblemang samt ingår ett källarförråd till lägenheten. Rymligt vardagsrum och kök gör detta till en luftig och social yta och perfekt samlingsplats för familj och vänner. En fantastisk bostad som måste upplevas på plats!

I området finns flera förskolor och skolor, Bandhagens skola (F-6) och Bäckahagens skola (F-9). Goda kommunikationer i området med T-banans gröna linje som tar dig in till T-centralen på ca 20 min. Flera busslinjer finns till Älvsjö station, Liljeholmen, Farsta Centrum, Skarpnäck och Huddinge sjukhus.

Bostaden disponeras enligt följande:

### Hall:

Ni välkomnas in i en ljus och öppen hall med plats för avhängning av ytterkläder direkt innanför dörren samt gott om plats för ytterligare förvaring i en stor klädskåp. Från den inre hallen nås bostadens båda sovrum och badrum.

### Vardagsrum:

Här möts vi av ett ljust och luftigt vardagsrum med fönster i två väderstreck som bjuder på ett härligt ljusflöde i hela rummet. Här finns det gott om plats för en större soffgrupp och annan möblemang. Social och trivsamt yta och en naturlig samlingsplats för familj och vänner. Från vardagsrummet nås även den underbara balkongen, med god möblerbar yta.

### Kök:

Ljust och praktiskt kök med goda förvaringsmöjligheter bakom flertalet vita luckor och lådor. Kökets maskinella utrustning består av kyl och frys, ugn, spishäll, spisfläkt samt diskmaskin. I anslutning till köket har man även den trevliga matplatsen invid fönstret där man får plats med matbord och stolar för de härliga sociala middagarna.

### Sovrum 1:

Rymligt sovrum med ingång från den inre hallen och stort fönsterparti som vetter ut mot lugn gård. Här ryms en större dubbelsäng, nattduksbord samt annat förvaringsmöblemang.

### Sovrum 2:

Även detta rum är av generös storlek. Här finns plats för säng och annat möblemang samt stora garderober längs med väggen. Stort fönster med rikligt ljusinsläpp!

### Badrum:

Ljust helkaklat badrum i tidlösa kulörer. Badrummet är utrustat med wc, handfat, spegel, badkar och en mycket praktisk tvätt-avdelning med tvättmaskin och torktumlare. Ett badrum med allt man behöver!

Välkomna på visning!

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

**Beskrivning** Varmt välkomna till Edestavägen 24, 2 tr.

En ljus och välplanerad 3:a fördelat på 79 kvm med stora fönsterpartier och en underbar balkong med god möblerbar yta. Denna trerummare har en mycket genomtänkt planlösning och erbjuder bl.a. två sovrum, rymliga sociala ytor samt ett helkaklat badrum med egen tvätt-del. Här finner man fantastiskt ljusinsläpp från fönster i två väderstreck och en härlig balkong som nås från vardagsrummet. I hallen finns det gott om utrymme för förvaringsmöblemang samt ingår ett källarförråd till lägenheten. Rymligt vardagsrum och kök gör detta till en luftig och social yta och perfekt samlingsplats för familj och vänner. En fantastisk bostad som måste upplevas på plats!

I området finns flera förskolor och skolor, Bandhagens skola (F-6) och Bäckahagens skola (F-9). Goda kommunikationer i området med T-banans gröna linje som tar dig in till T-centralen på ca 20 min. Flera busslinjer finns till Älvsjö station, Liljeholmen, Farsta Centrum, Skarpnäck och Huddinge sjukhus.

**Adress** Edestavägen 24, 2 tr., 124 56 BANDHAGEN

**Lägenhetsnummer  
förening** 12

**Lägenhetsnummer  
adressregister** 1203

**Våning** 2 av 6

**Balkong/uteplats** Balkong finns. Rymlig balkong.

## EKONOMI

**Månadsavgift** 6 866 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud) från Comhem samt fiber bredband 1000/1000 mbit via Bahnhof.

**Andel i förening** 3,6772 %

**Andel av årsavgift** 4,02 %

**Bostadsrättens indirekta  
nettoskuldsättning** 1 101 342 kr. Enligt ÅR 2022

**Pantsättning** Bostadsrätten är pantsatt (kontrollerat 2024.03.15). Lånen löses senast på tillträdesdagen.

---

## FÖRENING

---

<b>Namn</b>	Brf Tonbadet 2 (org.nr 769626-7389)
<b>Adress</b>	Edestavägen 24, 124 56 BANDHAGEN
<b>Allmänt om föreningen</b>	föreningen förvärvade byggnaden av Familjebostäder 2014. Föreningen innehar fastigheten Tonbadet 2 med tomträtt. Föreningen består av 31 lägenheter varav 26 st är bostadsrätter och 5 st är hyresrätter. Huset uppfördes 2004 och bestod av hyresrätter fram till ombildningen 2012/2013. Föreningens adresser är Edestavägen 24 och Stålbogavägen 7, som är samma fastighet men olika entréer.
<b>Antal lägenheter</b>	31 st, varav 5 hyresrätter
<b>Överlåtelseavgift</b>	1 433 kr, betalas av köparen.
<b>Pantsättningsavgift</b>	573 kr

---

## BYGGNAD

---

<b>Byggnadstyp</b>	Flerfamiljshus
<b>Byggår</b>	2004
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Hiss</b>	Hiss finns.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Tv via Comhem (basutbud) och bredband via Bahnhof 1000/1000 mbit ingår i avgiften.

---

## ENERGIDEKLARATION

---

<b>Status</b>	Utförd 2019-09-04
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	125 kWh per m <sup>2</sup> och år



---

## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

---

Uppvärmning	0	El	300	Vatten/avlopp	0
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	200	Underhåll	0
Övrigt	0				
				<b>Summa månadskostnad</b>	<b>500</b>

---

## BOENDEKOSTNAD

---

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

---

## 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.

### 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

MA-MAB-039107

Sida 5 av 6

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 utgör 50 % en ersättning (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.

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Makis Batsoulis

*Reg. Fastighetsmäklare*

070-147 24 27

[makis@sodermaklarna.se](mailto:makis@sodermaklarna.se)