



Hagalund, Solna

Hagalundsgatan 24, vån 9

Välkommen till Hagalundsgatan 24, vån 9, Hagalund, Solna

Välkomna till denna rymliga tvåa belägen på populär adress med ypperliga kommunikationsmöjligheter. Högt upp på våning 9 med härlig utsikt saluförs nu ett optimalt planerat hem i stabil förening med dolt kapital (ca 68 hyresrätter) där stambytet redan är utfört och de större renoveringarna redan är gjorda. Här erbjuds möjligheten att skapa sitt nya drömboende samt sätta sin egna prägel på sitt nästa hem.

Här har du alla förutsättningar att ta vara på de möjligheter som den fantastiska naturen ger och uppskatta de fördelar som ett boende i Hagalund innebär. Välkomna till Hagalundsgatan 24.

Utgångspris 2 295 000 kr

Antal rum 2

Byggnadsår 1973

Boarea 59 kvm (Arealkälla: Ekonomiska förvaltaren)

Månadsavgift 4 130 kr Inkl. värme, vatten, analogt basutbud kabel-TV och bredband

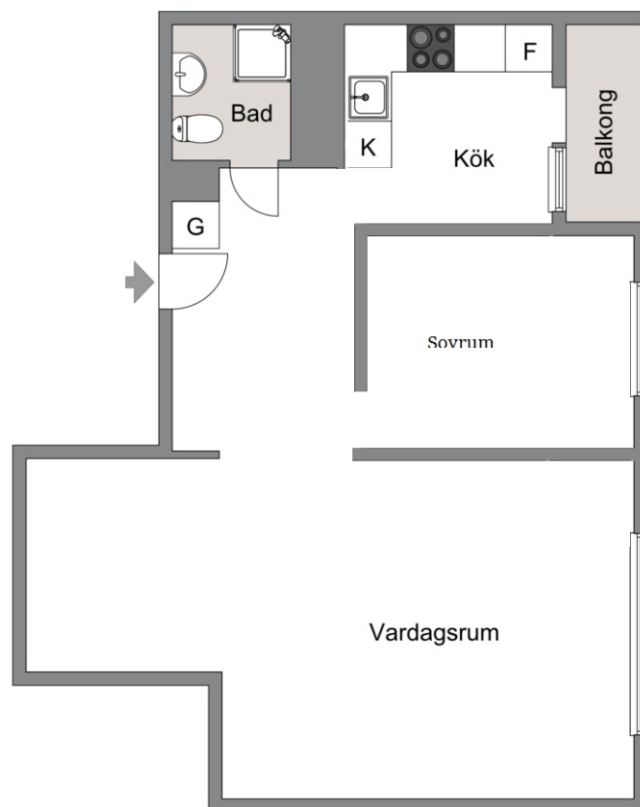
Adress Hagalundsgatan 24, vån 9

Webbnummer 1430-35216

Ansvarig mäklare

Viktor Milovanovic 070-982 03 82

viktor.milovanovic@fastighetsbyran.se



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

PLANLÖSNING & OBJEKTSBESKRIVNING

Hagalundsgatan 24, vån 9

ALLMÄNT Ett stenkast från Arenastaden, Friends Arena och Mall of Scandinavia, ligger Hagalund som är ett utav de mest kommunikationstäta områdena i Solna. Härifrån tar du dig med kort promenadavstånd till pendeltåg samt bussar in till stan. På några års sikt kommer det även finnas tillgång till tunnelbana i samband med utbyggnationen av Hagastaden. I dagsläget är närmaste tunnelbanestationen Solna Centrum dit du tar dig på cirka tio minuters gångavstånd. Närhet till vackra Hagaparken och Brunnsviken med dess fantastiska omgivningar.

Perfekt och centralt belägen med nära till allt man behöver!

*** Välkomna till Hagalundsgatan 24***

- Attraktiv adress
- Utsikt med kvällssol

- Våning 9 av 13
- Bra planlösning
- Stambytt förening med god ekonomi (Dolt kapital genom flertal hyresrätter)
- Möjlighet att skapa sin egna drömboende

HALL Stor och rymlig hall med plats för avhängning.

KÖK Rymligt kök med matplats för 4-6 personer samt härlig utsikt.

VARDAGSRUM Stort och ljust vardagsrum med ett härligt ljusinsläpp genom stora fönsterpartier. Gott om plats för större soffgrupp samt diverse möblering.

BALKONG Rymlig balkong med gott om plats för både bord och stolar samt härlig utsikt.

BADRUM Stort och stambytt badrum med klinker på

LÄGENHET

ANTAL RUM 2

BOAREA 59 kvm (Areakälla: Ekonomiska förvaltaren)

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

LÄGENHETS NR 241902

SKATTEVERKETS NR 1902

VÅNINGSPÅN 9.

ANDEL I FÖRENING 0,21113

ANDEL AV ÅRSVAGIFT 0,21113 %

BYGGNAD

BYGGNADSTYP Flerbostadshus

BYGGNADSÅR 1973

UPPVÄRMNING Fjärrvärme

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2020 med energiklass D. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 105 kwh/kvm

FÖRENING

NAMN Brf Hagalunden

ADRESS Hagalundsgatan 12-14

ANTAL LÄGENHETER 449

ÄKTA/OÄKTA FÖRENING Äkta förening

FÖRENINGENS MARK Friköpt

ACCEPTERAS DELAT ÄGANDE? Ja

ACCEPTERAS JURIDISK PERSON? Nej

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN BRF Hagalunden är en äkta bostadsrättsförening som sedan 2010 äger och förvaltar fastigheterna Sunnan 14 och Sunnan 16. Föreningens fastigheter finns på adresserna Hagalundsgatan 8-14 och Hagalundsgatan 18-24. Även marken mellan fastigheterna tillhör föreningen samt de två garageplanen därunder. I fastigheterna finns 449 lägenheter varav ca 63 är hyreslägenheter, ett mindre antal lokaler/förråd för uthyrning samt 427 parkeringsplatser/burar.

Hemsida: www.hagalunden.se

Information avstämd med styrelsen 2024-08-07.

GEMENSAMMA UTRYMMEN Mellan huskropparna finns

en trivsamt innergård med grönytor, fotbollsplan, planteringar, grillplats och lekplats. Gemensamma tvättstugor finns det en av i varje port, även en grovtvättstuga finns. Tre cykelrum per huskropp finns i dagsläget och cykelställ utomhus finns. Ett av cykelrummen har numrerade platser som kan hyras, för närvarande för 100 kr/månad. Föreningen har också en samlingslokal mellan port 18 och 20 som bokas av boende via tvättstugornas skärm i entréerna.

PARKERING Föreningen tillhandahåller egna parkeringsplatser i föreningens garage som är anslutet till föreningens båda fastigheter. I garaget finns även en separat biltvättplats.

Priserna skiljer sig för boende, externa hyresgäster samt företag.

För boende kostar en garageplats från och med 2024-01-01: 648 kr / månad och elplats eller burplats 768 kr/månad. El tillkommer för elplats.

I dagsläget är det ingen kö.

TV OCH BREDBAND I avgiften så ingår analogt basutbud för kabel-TV via Tele2.

Kabel-TV finns inkopplat i alla lägenheter, dosan finns vanligen (men inte alltid) i vardagsrummet nära en yttervägg. Grundutbud ingår i föreningens avgift. Extra kanaler och kanalpaket köps hos Tele2 (gamla ComHem).

Bredband finns via Ownit (hastighet upp till 1000 Mbit/s).

För bostadsrätter ingår bredband i avgiften.

Hyresgäster betalar 250 kr/mån vilket debiteras extra på hyran.

Fiber finns indragen i alla lägenheter, kopplingsdosa finns i hallen nära ytterdörren.

FÖRENINGENS RENOVERINGAR PÅGÅENDE
RENOVERINGAR

2024/2025 Byte kallvattenservis.

Gällande större renoveringar planerar föreningen att renovera gårdsbjälklaget någon gång under 2025-2027. Renoveringen kommer pågå under ett drygt år och innebära begränsad tillgänglighet till innergård och garage under perioden. Givet föreningens storlek kan man konstatera att det alltid finns (mindre) renoveringar inbokade löpande.

GENOMFÖRDA RENOVERINGAR:

2020- 2022 - Ny lägenhet i styrelserummet

2020-2022 - Radiatorventiler och termostater

2020-2022 - Undercentraler fjärrvärme

2020 - 2022 - Värmeprojekt i båda fastigheterna

genomfördes september 2020 till april 2022 med byte av värmeundercentral, renspolning av alla stammar,

byte av samtliga radiatorventiler och byte av

kompensatorer vid behov.
2018-2022 - Ny lägenhet i före detta frisørslokal
2016-2021 - Stambyte
2017-2021 - Ny lägenhet i före detta bastu
2018-2020 - Nya garageportar
2018-2020 - Nya entrépartier och entréhallar
2017-2020 - Modernisering hissar
2015-2020 - Ventilationsbyte
2017-2020 - IMD el med temperaturgivare
2019 - 2020 - OVK-projekt genomfördes under 2019 och godkändes under våren 2020.
2018 - 2019 - Laddplatser har installerats i garaget
2017-2019 - Laddplatser garage etapp
2017-2018 - Garageventilation
2016-2017 - Byte värmeventiler
2015-2016 - Stambyte port 12, en stam
2012-2013 - Byte dörrpartier i portiker 0,7 MSEK

För mer information om renoveringar kan man läsa föreningens senaste årsredovisning.

ÖVRIGT Typ av fönster i föreningens fastigheter:
I rum mot balkongen sitter ursprungliga 2-glasfönster.
Övriga fönster i fasad utbytta år 1996 till isolerglas (2-glas) med vippfunktion.

Aktuell skuld för föreningens nuvarande fastighetslån?
Den 1 apr 2024 hade föreningen en total fastighetsbelåning om 264 MSEK.
Under 2024 har hittills ca 4,9 MSEK amorterats i planenliga och extra amorteringar. Snitträntan var 2,19%.

Respektive år har lån uppgående till följande summor villkorsändring:
2024: 61 MSEK
2025: 109 MSEK
2026: 63 MSEK
2027: 32 MSEK

FÖRENINGENS EKONOMI Vad ingår i månadsavgiften?
Kostnader för värme och vatten
Förmånligt elavtal (Elen debiteras, men är gemensamt upphandlad).
Basutbud kabel-TV via Telia2.
Bredband via Ownit (upp till 1000 Mbit/s)
Soppantering
Drift, underhåll och service av fastigheterna
Fastighetstillsyn med fastighetsjour och störningsjour
Teknisk förvaltning via HSB Stockholm
Ekonomisk förvaltning via Storholmen förvaltning
Kollektivt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen ingår ej, hemförsäkring med separat bostadsrättstillägg måste tecknas av bostadsrättsinnehavaren.

El - IMD (Individuell Mätning och Debitering)

Föreningen har valt att ha ett föreningsavtal med en elleverantör. Individuell mätning sker på varje lägenhet, lokal och laddplats i garaget faktisk fakturering mot enskilda boende sker via den ekonomiska förvaltaren då elkostnaden läggs till på hyresavi/avgiftsavi med tre månaders förskjutning.

Föreningen fakturerar elanvändningen cirka fem månader i efterhand baserat på förbrukning i respektive lägenhet. Det betyder att ni som säljare och köpare särskilt behöver reglera elkostnaderna som inte fakturerats fram till tillträdesdagen i samband med tillträde. Säljaren behöver alltså särskilt kompensera köparen, förslagsvis i likvidavräkningen, för kostnaden för el som förbrukats men ännu inte är betald, utöver själva köpeskillingen för lägenheten. Kontakta ekonomisk förvaltare för uppgift om ej fakturerad förbrukning.

Avgifterna höjdes den 1:a januari 2024 till 840kr/kvm/år från tidigare 732 kr/kvm/år för att täcka föreningens ökade kostnader till följd av hastigt och kraftigt stigande räntor, inflation och ökande priser. Avgiftsnivåer för 2025 är inte beslutade ännu.

Pantsättningsavgift om 1% av prisbasbeloppet ca 573 kr debiteras pantsättaren.
Överlåtelseavgift om 2,5 av prisbasbeloppet är på ca 1432 kr.

ÖVERLÅTELSEAVGIFT 1432 kr

PANTSÄTTNINGSAVGIFT 573 kr

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 2 295 000 kr

PANTSÄTTNING Bostaden är pantsatt. Pantsatt innebär att den nuvarande ägaren av bostaden har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet på tillträdesdagen.

AVGIFT 4 130 kr Inkl. värme, vatten, analogt basutbud kabel-TV och bredband

DRIFTSKOSTNAD 7 908 kr/år

Med 1 personer i hushållet:

Elförbrukning: 2 400 kr

Försäkring: 1 536 kr

Obligatoriska tillägg: 3972 kr

KOMMENTAR Obligatoriska tillägg avser El-avgift

BOENDEKOSTNADSKALKYL Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.





Fastighetsbyrån Solna

Centralvägen 19, 17168 Solna,
08-4451650, fastighetsbyran.com/solna
Viktor Milovanovic, 08-445 16 45, 070-982 03 82
viktor.milovanovic@fastighetsbyran.se