

# BO | STHLM

FASTIGHETSMÄKLARE



## KOLBÄCKSGRÄND 11

1 RUM OCH KÖK • 26 KVM • AVGIFT 2 295 KR • PRIS 1 925 000 KR

# DIN NYA FÖRENING

## Upplåtelseform och byggnad

Bostadsrätt - Lägenhet  
1 rum och kök  
Våningsplan 2 av 3  
Lägenhetsnummer 231014001-0047  
Föreningen Brf Friheten  
Bagarmossen

## Ekonomi, månadsavgift

Pris 1 925 000 kr Utgångspris  
Driftkostnad 2 280 kr/år  
Andel i föreningen är 0.19860%  
Avgift 2 295 kr/mån  
I avgiften ingår Värme, vatten

Bostadens nettoskuld: 53 418 kr

Brf Friheten Bagarmossen är en välskött och solid förening med mycket god ekonomi och en härlig gemenskap. Föreningen har en låg belåningsgrad om 2103 kr/kvm. Föreningen tillhandahåller bland annat tvättstugor, festlokal, hobbyrum, övernattningsrum, innergård samt garage- och parkeringsplatser.

## Allmän information

Brf Friheten förvärvade fastigheten i samband med husets byggnation 1954. Föreningen består av 260 lägenheter i sju olika hus. Adresserna i föreningen är Kolbäcksgård 1-33 och 6-36. Föreningens mark upplåts med tomträtt. Nytt tomträttsavtal är upprättat från 2024-01-01.

Föreningens planerade och utförda renoveringar

2024 Renovering av tak  
2022-2024 Byte av föreningens elinfrastrukturfram tom. medlemmarnas elcentral, övergång till IMD, installation av laddstolpar på föreningens parkering.

2022: Byte av lås till allmänna utrymmen, tvättstugor mm.  
2019/2020: Nytt bokningssystem till tvättstugan

2015/2018-19: Renovering av de liggande avloppstammarna  
2013-15: Målning och byte av armatur i trapphus

2012: Installation av bredband, fiber

2012: Renovering av tvättstugan i

K33 samt indragning av fiber  
2011: Renovering av tvättstugan i K12  
2010: Rörynyelse av rabatter  
2007-08: Renovering av fasader, balkonger och fönster  
2005: Renovering av resterande stammar  
2004: Installation av fjärrvärme  
Mitten av 1990-tal: omläggning av tak med nytt tegel  
1993: Stambyte av de flesta stammar samt renovering av badrum

Gemensamma utrymmen  
Upprustade tvättstugor, festlokal, hobbyrum, övernattningsrum och innergård. Föreningen har även tre stycken lådcyklar som kan lånas av medlemmarna. Tvättstugorna finns på Kolbäcksgård- 12, -30, -33 och bokas digitalt.

## Gårdsplats

Föreningen har en mycket omtyckt innergård med lekplats, grill och sittplatser. Här har ni en lummig miljö med fruktträd och bärbuskar.

## Parkering

Föreningen har 46 garage och 39 p-platser varav 37 är med laddstolpar, kötid till platserna och garagen. På gatan utanför huset finns två parkeringar för allmänheten. Boendeparkering gäller i området via Stockholmstad om ca 300 kr/mån, alternativt (taxa 5). Gratis på lördagar och söndagar.

## El

Föreningen tillämpar IMD (individuellt mätning och debitering) av el. Det innebär att all el köps in via föreningen via ett gemensamt abonnemang vilket innebär att man i princip slipper den fasta elnätsavgiften (delas mellan alla hushåll) och debiteras efter sin egna elförbrukning.

Kabel-tv/bredband  
Tele2/Ownit. Hastighet bredband 1000/1000 Mbit/s.

Överlåtelseavgift  
1470 kr debiteras köparen.

Pantsättningsavgift  
588 kr per pant debiteras låntagaren.

Föreningens hemsida  
[www.brffriheten.se](http://www.brffriheten.se)

GATUADRESS: KOLBÄCKSGRÄND 11

OMRÅDE: BAGARMOSSEN

ANTAL RUM: 1 RUM OCH KÖK

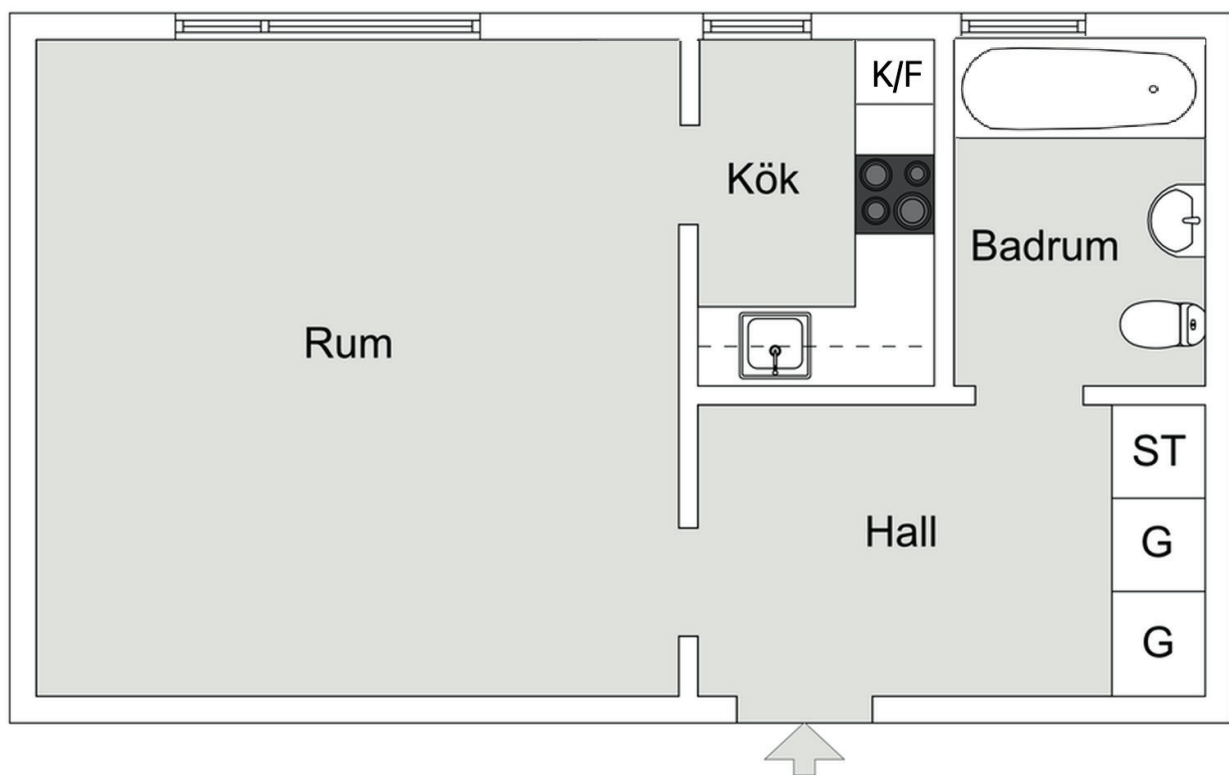
BOYTA: 26 KVM

VÅNINGSPLAN: 2 AV 3

PRIS: 1 925 000 KR UTGÅNGSPRIS

MÅNADSAVGIFT: 2 295 KR  
VÄRME, VATTEN

# PLANLÖSNING



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

# VÄLKOMMEN HEM TILL KOLBÄCKSGRÄND 11

- Charmigt tidsenligt kök bevarat
- Grönskande vy
- Ljus och välplanerad
- Låg avgift i förening med mycket god ekonomi
- 12 minuter till Södermalm
- Egen grind ut till natursköna Nackareservatet

Söker du efter välplanerade kvadratmeter, tidsenlig charm i en förening som är välskött? Då är detta något för dig! På våning två nås bostaden på lugna Kolbäcksgård 11. Här kliver du in i ett hem som präglas av ljus, charm och välplanerade kvadratmeter. Fönstren är generösa och har en grönskande utsikt med träd precis utanför. Säng, soffa och matbord finns det gott om plats för. Dessutom har du två separata förråd som tillhör lägenheten, ett normalstort och ett matkällarförråd.

Föreningen Brf Riksbyggen Friheten är Bagarmossens äldsta bostadsrättsförening och är mycket välskött. I föreningen finns 260 lägenheter fördelade på 7 hus. Den gemensamma gården utanför porten präglas av grönska och erbjuder något för alla. Det finns även tvättstugor, föreningslokal, snickeriverkstad, övernattningslägenhet, cykelpool med lådcyklar och en bytesbör.

Ett stenkast bort nås idylliska Nackareservatet via föreningens privata grind som erbjuder härliga löpspår och motionsslingor. Sommartid är Söderby-sjön populärt för bad, även vintertid för skridskor och skidåkning. Där finns även Björkhagens Golfklubb och Brotorpsstugan som vintertid erbjuder nygräddade våfflor. Hellasgården finns även på promenadavstånd som erbjuder er motionsspår, paddling, badplats, bastu, orientering och vandring.

Från Bagarmossen tar ni er enkelt och smidigt vidare genom stan via tunnelbanan och dess gröna linje. Innerstaden når ni på ca 12 minuter. Med buss 161 tar ni er även vidare söderort mot Gröndal via Älvsjö station och Midsommarkransen. I området finns även flera skolor och förskolor.

Miss inte chansen att se denna pärla!

## Ansvarig mäklare

Julia Larsson  
070-046 26 22  
julia@bosthlm.se



























# VIKTIG INFORMATION

## Boarea

Boarea kan variera beroende på olika uppmätningssnormer. Huruvida uppgiften stämmer med dagens mätmetod kan inte garanteras. Köparen uppmanas att om det är av stor vikt för honom/henne, kontrollera bostadslägenhetens boarea före köpet som ett led i sin undersökningsplikt.

## Köparens undersökningsplikt

Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten före köpet eller om han ändå undersökt den, ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Även vid köp av bostadsrätter har köparen alltså normalt en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på ev tecken på läckage under diskbänken och i badrum eller annat våtrum kontrollera golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste han gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis uppger köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till vitvarornas ålder och beräknade "livslängd".

Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar, höja sina avgifter m m. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning.

## Säljarens upplysningsplikt

Någon generell upplysningskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Om bostadsrätten säljs i befintligt skick kan den dock ändå anses vara felaktig, om säljaren före köpet underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om. Om säljaren genom ett förtigande handlat i strid mot tro och heder går säljaren även miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i

säljarens eget intresse, att han uppger köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

## Information

Uppgifterna i detta häfte är grundade på information lämnad av säljaren och berörd förening. Uppgifter från säljaren kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. Information har lämnats av föreningens kontaktperson.

Köpare/spekulanter uppmanas att kontrollera uppgifter med föreningen rörande lediga p-platser, kommande renoveringar och eventuella avgiftsförändringar. Köpare/spekulanter är medvetna om att bostaden köpes i befintligt skick och har uppmanats att undersöka bostaden ordentligt.

Nedtagning av väggar och/eller väsentliga förändringar, ingrepp i bärande konstruktioner och ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten av en lägenhet är alltid en fråga för föreningens styrelse att ta ställning till i varje enskilt fall. Detta gäller även om förändringen inte medför risker för byggnadens konstruktion.

## Budgivning

Säljarna har fri prövningsrätt vilket innebär att säljaren avgör när, hur, till vem samt för vilket pris han/hon säljer. Samtliga som deltar i budgivningen accepterar att fastighetsmäklaren lämnar ut budgivarnas namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommit om så önskas av köparen.

## Kontrakt

Bostadsaffären är inte klar förrän skriftliga kontrakt är skrivna. Om bud lämnas till mäklaren efter att budgivningen är avslutad, men innan köpekontrakt är signerade, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om denne vill avfärda eller anta budet. För att undvika eventuella problem i och med detta rekommenderar vi köpare och säljare att snarast möjligt efter avslutad budgivning få överlåtelseavtal skrivna.

# JÄMFÖR GÄRNA MED OSS PÅ BOSTHLM - VI GER DIG KVALITET I VARJE STEG

7  
VIKTIGA  
PUNKTER VID DIN  
FÖRSÄLJNING



## 1 ENBART ERFARNA MÄKLARE

Kunskap och erfarenhet är tillgångar i alla yrken. Till BOSTHLM har vi därför handplockat endast de skickligaste och mest erfarna mäklarna i Stockholm. Vi har gjort det av en enda anledning – så att rätt person kan företräda dig i din kanske största affär.

Att sälja sin bostad är en av de största affärerna man kan göra. Inte bara ekonomiskt sett, men även känslomässigt. Vem vill du ska företräda, hjälpa och guida dig genom den processen?

## 2 FRAMGÅNG ÄR PLANERAD

Att sälja, köpa och förmedla en bostad är en process som består av 100-tals små och viktiga beslut. På BOSTHLM vet vi att slutresultatet är summan av alla de beslut vi fattar under resans gång – och att en lyckad försäljning är långt ifrån en tillfällighet.

Juridisk kompetens, tekniskt kunnande, försäljningsstrategi och presentationsteknik – det är bara några av de kunskaper och kompetenser som krävs av en mäklare under en förmedlingsprocess. Under loppet av några veckor eller månader, fram tills att affären är helt genomförd, ska 100-tals beslut fattas. Det är beslut som måste tas löpande, ofta på stående fot, och som alla kommer att få olika effekter och konsekvenser.

### 3 AKTIVT KUNDREGISTER

Vi jobbar tätt ihop med våra säljare och spekulanter. På så sätt har vi under många år byggt ett register av kunder som söker nytt boende. Det är ett levande register som vi hela tiden matchar, vecka för vecka, mot de bostäder vi förmedlar. Så att din bostad får upplevas av rätt potentiella köpare.

Att förmedla en bostad på rätt sätt handlar, kanske mer än allt annat, om att visa upp den för rätt människor. Att veta vilka kunderna är och var de finns. Potentiella bostadsköpare finns på många ställen. De finns på Hemnet och andra liknande sajter; de passerar förbi något av våra kontor och ser sin drömbostad på stora monitorer; Och framför allt finns de i vårt eget stora nätverk.

### 4 KONSTEN ATT PRESENTERA

Du får bara en chans att göra ett gott första intryck, och det är detaljerna som gör skillnaden. Detta är två viktiga riktlinjer som ligger till grund för hur vi väljer att presentera din bostad. Vi gör det med känsla och med professionalitet – och det ger resultat.

Vi kan berätta om detaljerna som gör våra presentationer ännu bättre. Vi skulle kunna berätta om oerhört duktiga fotografer, om panoramavyer, kvälls- och dagsbilder, webb-presentationer planerade in i minsta detalj och om mycket, mycket annat.

Men att skapa riktigt bra presentationer handlar om något mycket mer grundläggande än så.

### 5 ANNONSER MED VIDEO SPARAS OFTARE

Annonser med video sparas i snitt 38% oftare av besökare. Dessutom sparas visningstiden för annonser med video hela 44% oftare än för annonser utan video. Vi ser också att mäklare i snitt får 25% fler besök till sina profilsidor från annonser med video – och hela 42% fler besök från annonser med 3D.

Sammanfattningsvis: även om video rent generellt presterar bättre än 3D är den solklara slutsatsen att det verkligen lönar sig att lägga till rörligt i bostadsannonsen, oavsett format. Källa HEMNET.

### 6 BOSTADSSIDOR PÅ NÄTET

Till skillnad från många andra så presenterar vi ditt objekt på alla nedanstående bostadssidor.



### 7 DITT HEM I SOCIALA MEDIER

Som en modern mäklare måste vi finnas där köparna finns. Genom strategisk exponering i sociala kanaler som Instagram och Facebook ser vi till att så många spekulanter som möjligt får chansen att upptäcka just ditt objekt. Resultatet av vår annonsering på Instagram och Facebook publiceras offentligt på alla våra objekt, på så vis kan du se hur många views som ditt boende har fått. Antalet visningar är självklart viktigt för att din försäljning skall nå så många potentiella köpare som möjligt



**BO | STHLM**

FASTIGHETSMÄKLARE