

BO | STHLM

FASTIGHETSMÄKLARE



FILIPSTADSBACKEN 60

4 RUM OCH KÖK • 91 KVM • AVGIFT 7 152 KR • PRIS 3 495 000 KR

DIN NYA FÖRENING

Upplåtelseform och byggnad

Bostadsrätt - Lägenhet
4 rum och kök
Våningsplan
Lägenhetsnummer 112
Föreningen Brf Adelsö 2

Ekonomi, månadsavgift

Pris 3 495 000 kr
Driftkostnad 5 880 kr/år
Andel i föreningen är %
Avgift 7 152 kr/mån

Bostadens nettoskuld: 315 074 kr

Föreningen förvärvade 1957 fastigheten Adelsö 2 i Farsta i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med tre respektive fem portar, sex respektive åtta våningar med totalt 165 bostadsrätter och 4 lokaler.

Byggnadsår
1957

Uppvärmning
Fjärrvärme

Marken
Föreningens mark innehas med tomträtt och avtalet sträcker sig till 2035 (enl. föreningens hemsida, 2026-04-08)

Ekonomi
Förening med stabil ekonomi. En belåning på endast 3 446 kr/kvm. I avgiften ingår kostnader för gemensamma lån, förvaltning, föreningens underhåll av fastigheterna, skatter, värme, vatten och avlopp, gemensam el, sophämtning, städning av trapphus, trädgårdsskötsel, snöröjning samt bredband.

TV- och internetanslutning
Ansluten till kabelnät. Leverantör är Halebop och Telia.
Internet FiberLan 1000/1000 Mbit/s ingår i avgiften om den nya routen och ny TV-box (juli-aug-2025) tillhörande varje

bostadsrätt används.

Gemensamhetsutrymmen
Förråd. Till bostaden hör två förråd. Ett vindsförråd och ett matkällarförråd.

Tvättstuga. I fastigheten finns två tvättstugor, en tvättstuga med 3 tvätttrum och 6 tvättmaskiner. Den närmsta finns i porten (60)

En förenings-/övernattningslokal ligger i port 60. Det finns 5 gemensamma källarutrymmen för cyklar och/eller barnvagnar.

Parkering
Gratis parkering på 7-dygnsparkeringarna i området.

Utemiljö
Föreningen har en trevlig baksida mot lummig natur och en grillplats.

Utförda renoveringar
2021 - Porttelefoner installerades
2021 - Stampolning
2021 - Rengörning av fasader
2020-2023 - Byte av kall- samt varmvattenstammar i föreningens alla fastigheter (till och från lägenheter).
2019 - Byte av entrédörrar/installation av elektronisk nyckel (parallellt med det vanliga låset)
2018 - OVK
2018 - Upprustning av tvättstugor
2016 - Relining av avloppsstammar samt balkongrenovering
2014 - Dagvattenstammarna har renoverats/infodrats
2008-2009 - Byte fönster och balkongdörrar
2008 - Installation Telia fiberkabel
2000-2001 - Omläggning av husens yttertak

Pågående
Under åren 2024-2028 installeras nya hissar i fastigheterna, en port per halvår.

Se gärna årsredovisningen eller föreningens hemsida för mer detaljerad info.

Ägande
Föreningen tillåter inte juridisk

person som köpare.

Övrigt
Besök gärna föreningens hemsida för mer info. <http://adelso2.bostadsraterna.se>
Stockholm är en kommun i framkant och här kan man läsa mer om områdets planer: <https://vaxer.stockholm/projekt/larsboda/flerbostadshus-vid-filipstadsbacken/>

GATUADRESS: FILIPSTADSBACKEN 60

OMRÅDE: FARSTA

ANTAL RUM: 3 RUM OCH KÖK

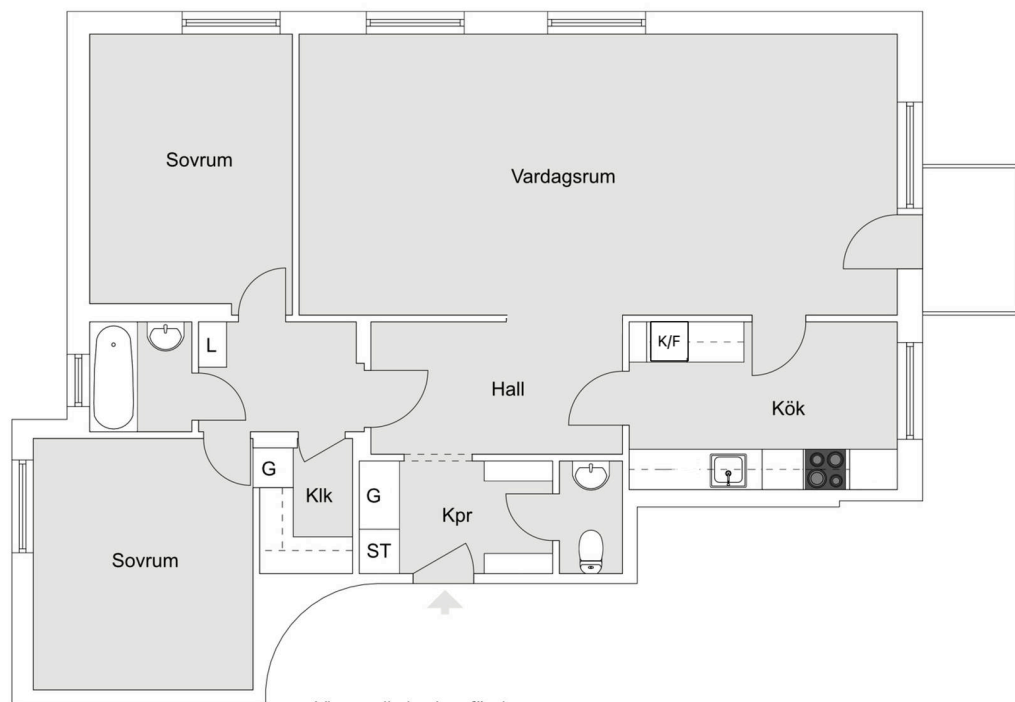
BOYTA: 91 KVM

VÅNINGSPLAN:

PRIS: 3 495 000 KR

MÅNADSAVGIFT: 7 152 KR

PLANLÖSNING



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

VÄLKOMMEN HEM TILL FILIPSTADSBACKEN 60

Lägenhetens läge är också unikt då du har ett av söderorts största centrum bara 15 min promenad bort eller med buss som stannar utanför porten. Även Farsta Strand är bara en kort promenad bort! Behöver du ta dig inåt eller utåt kommunalt har du både T-banan, bussar och pendeltåget på ett kort gångavstånd bort. Flertalet restauranger/matställen finns i området bl.a. hamburgerstället Bun Meat Bun. Älskar du naturen har du också denna väldigt nära inpå runt om de två badvänliga sjöarna Magelungen, Drevviken och Ågesta friluftsområde.

Omtyckt förening och en stark och stabil ekonomi med låga lån och en bra underhållsplan som följs löpande.

- Rymliga rum med plats för dubbelsäng säng
- Helt insynsskyddat med horisonten som utsikt
- Praktiskt förvaringsutrymme i klädkammaren
- Populär adress med goda kommunikationer och god ekonomi i föreningen!

(Bostaden är registrerad som 4 rok i lägenhetsregistret.)



Ansvarig mäklare

Martin Adolfsson

073-500 48 88

martin.adolfsson@bosthlm.se

























RUMSBESKRIVNING

HALL

Välkomnande entré med goda avhängningsmöjligheter och förvaringsmöjligheter i garderober samt klädkammare.

WC

Intill hallen finner du lägenhetens WC.

VARDAGSRUM

Rymligt vardagsrum med ett fint ljusinsläpp från dels gavelfönstret samt fönsterpartiet vid utgången till balkongen. Rummet kan möblers med soffa, soffbord, mediemöbel samt skrivbord/matbord.

BALKONG

Rymlig och inglasad balkong i ett underbart läge högt uppe på höjden. Från balkongen får du en panoramautsikt över horisonten och Magelungen som är svårslagen.

KÖK

Originalkök med gott om förvaring i över och under-skåp. Bra stora arbetsytor med vitt kakel ovanför. Spis, fläkt, kyl/frys hör till den maskinella utrustning-

gen.

Sovrum

Två sovrum med plats för dubbelsäng. Det möjliga sovrummet intill vardagsrummet är ursprungligen lägenhetens matsal och därav finns dörren kvar i Vindsförrådet.

Badrum

Utrustat med badkar och handfat.

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 bostadsannonser, 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