

BO | STHLM

FASTIGHETSMÄKLARE



FILIPSTADSBACKEN 56, VÅN 6/6

1 RUM OCH KOKVRÅ • 30.5 KVM • AVGIFT 2 888 KR • PRIS 1 495 000 KR

MÄKLARE: EMIL NEDLER 072-339 14 15

DIN NYA FÖRENING

Upplåtelseform och byggnad

Bostadsrätt - Lägenhet
1 rum och kokvrå
Våningsplan
Lägenhetsnummer 1164
Föreningen Brf Adelsö 2

Ekonomi, månadsavgift

Pris 1 495 000 kr /utro-
Driftkostnad 3 300 kr/år
Andel i föreningen är 0.353%
Avgift 2 888 kr/mån
I avgiften ingår Värme, vatten, tv & bredband

Bostadens nettoskuld: 116 147 kr

Allmänt
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 3 440 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.

Under början av 2026 höjdes avgifterna med 5%.

Den indirekta nettoskuldsättning-
en uppgår till 116 147 kr för denna bostad.

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-dygnspar-
keringarna i området.

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

Utförda renoveringar
2025 - Byte av hiss i port 58 & 60
2024 - Byte av hiss i port 56
2024 - Renovering av föreningslokal
2023 - Digital anpassning av lås-system samt tvättstugor
2023 - Byte av kall och varmvattenstammar
2022 - Rengöring av fasader
2022 - Lagning av fasad, skyddsrum anpassad till nya regler, matavfalls sortering
2021 - Porttelefoner installerades
2021 - Stamspolning
2021 - Rengöring 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/infördrats
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 56, VÅN 6/6

OMRÅDE: FARSTA - FARSTA STRAND

ANTAL RUM: 1 RUM OCH KOKVRÅ

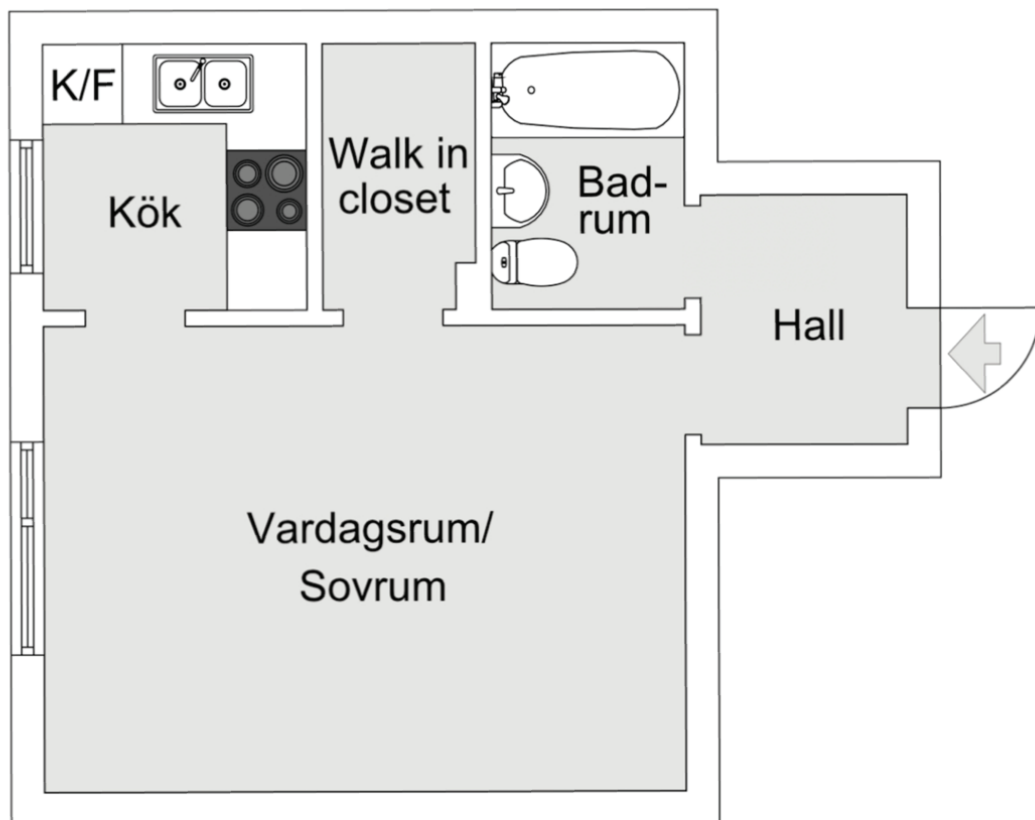
BOYTA: 30.5 KVM

VÅNINGSPLAN:

PRIS: 1 495 000 KR /UTROSPRIS

MÅNADSAVGIFT: 2 888 KR
VÄRME, VATTEN, TV & BREDBAND

PLANLÖSNING



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

VÄLKOMMEN HEM TILL FILIPSTADSBACKEN 56, VÅN

Välkommen till denna charmiga och smart planerade bostad om 30,5 kvm - högt upp i huset med en fantastisk utsikt över både stad, natur och glittrande vatten. Här bor du i ett eftertraktat läge med närhet till både kommunikationer, badplatser och grönområden. Med endast några minuters promenad når du tunnelbana, pendeltåg och bussar som tar dig till city på cirka 11 minuter.

Bostaden erbjuder ett praktiskt arbetskök med bra förvaring. Vardagsrummet är ljust och luftigt med stort fönsterparti i söderläge som skapar ett härligt ljusinsläpp och bjuder på ett härligt skådespel året om. Här finns gott om plats för både soffgrupp, matplats och sovdal, som enkelt kan avskärmars med draperi för en mer privat känsla.

Den välkomnande hallen har gott om förvaringsmöjligheter i garderober samt plats för avhängning av ytterkläder. Lägenheten har genomgående mattlackad ekparkett från 2019 samt målade väggar i harmoniska toner. Flera tidstypiska originaldetaljer finns bevarade och bidrar till bostadens charm. Badrummet är kaklat och utrustat med badkar samt wc. Säkerhetsdörr är installerad och från vardagsrummet nås en rymlig klädkammare som ger mycket god förvaring och minimerar behovet ytterligare förvaringsmöbler.

Till bostaden hör dessutom ett stort vindsförråd endast en trappa upp samt ett praktiskt matkällarförråd i källaren.

Här bor du i en stabil och välskött förening med låg belåningsgrad och god ekonomi. I huset finns en stor gemensam tvättstuga och utanför erbjuds gott om parkeringsmöjligheter med gratis parkering i upp till sju dygn.

Det här är ett hem som kombinerar charm, funktion och utsikt på bästa sätt - en bostad som verkligen behöver upplevas på plats.

Kika gärna på den alternativa planlösning som finns ute. En grannlägenhet har gjort denna typ av renovering för att få ett lite större kök.

Fördelar med bostaden

Högt och fritt läge med fantastisk utsikt
Separat kök med bra förvaringsmöjligheter
Mycket välplanerade 30,5 kvm
Vackra originaldetaljer och genomgående fina materialval
Rymlig klädkammare samt två tillhörande förråd
Närhet till Magelungen, Drevviken och fina promenadstråk
Goda kommunikationer med tunnelbana, pendeltåg och bussar
Nära Farsta Centrum med brett serviceutbud, restauranger och gym



Ansvarig mäklare

Emil Nedler
072-339 14 15
emil@bosthlm.se

























FARSTA

Farsta Strand – Nära sjö, natur och stad

Farsta Strand bjuder på ett sjö- och naturnära boende utan att ha långt till stan. Här finns vackra promenadstråk längs med vattnet och tillgång till gröna oaser. Under sommarhalvåret kan man ta ett dopp vid badbryggorna eller vid någon av sandstränderna som ligger längs sjöarna Drevviken och Magelungen. I Farsta Strand vid t-banan finns en Coop-butik. I Farsta centrum, ett stenkast bort, finns ett av Stockholms största köpcentrum med ICA, Hemköp, Coop, Lidl, systembolag och bibliotek, samt ca 150 butiker, restauranger och all tänkbar service.

Natur och Rekreation - Sport och friluftsliv året om
Från bostaden har man promenadavstånd till både Drevviken och Magelungen med stora strövområden, joggingvägar, sandstränder, badbryggor, tennisbana och utegym. När isen bär plogas en ca 20 km lång skridskoslinga på Drevviken vilken sträcker sig hela vägen till Tyresö. För den sportintresserade finns Farsta idrottsplats med friidrottsarena, simhall och ishall samt Ågesta golfklubb och Ågesta ridskola.

Kommunikationer

Farsta Strand är kanske södra Stockholms bästa kommunikationsknutpunkt med pendeltåg, t-bana och flertalet busslinjer. Du tar dig till centrala Stockholm på ca 15 minuter.

Skolor och barnomsorg

I Farsta Strand och dess närområden finns flertalet förskolor och skolor. Några exempel på förskolor är Förskolan Kavat (Filipstadsbacken 18), Förskolan Krabat (Nordmarksvägen 2), Förskolan Skogslyan (Nordmarksvägen 122), Förskolan Sagoskogen (Ullerudsbacken 39) och Förskolan Skogsbacken (Brunskogsbacken 6).

Skolor i området är Magelungsskolan (F-6, Ullerudsbacken 39), Farsta grundskola med Adolf Fredriks musikklasser (F-9, Farstavägen 118), Håsthagsskolan (F-9, Torsbygatan 31) och Kvickenstorpsskolan (F-9, Kvickensvägen 9).

Parkering i området

Kostnadsfri datumparkering tillsvidare.

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 upplyser 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 upplysningsskyldighet 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 upplyser 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 professionalism – och det ger resultat.

Vi kan berätta om detaljerna som gör våra presentationer ännu bättre. Vi skulle kunna berätta om oerhört duktiga fotografier, 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 ibostadsannonser, 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