

BO | STHLM

FASTIGHETSMÄKLARE



GLAVAGATAN 5, 2 TR

3 RUM OCH KÖK • 80 KVM • AVGIFT 5 654 KR/MÅN • PRIS 2 695 000 KR /BUD

DIN NYA FÖRENING

Upplåtelseform och byggnad

Bostadsrätt - Lägenhet
3 rum och kök
Våningsplan 2
Lägenhetsnummer 130
Föreningen HSB BRF Ängsö i Stockholm

Ekonomi, månadsavgift

Pris 2 695 000 kr / bud
Driftkostnad ca 6 000 kr/år
Andel i föreningen är 0.4163%
Avgift 5 654 kr/mån
I avgiften ingår värme, vatten och kabel-tv basutbud (obligatoriskt tillägg om 125 kr/månad för bredband)
Lägenhetens nettoskuldsättning 385 665 kr

Brf Ängsö ligger i Farsta Strand på adresserna Farsta Strandplan 1-7 och 2-16 samt Glavagatan 1-17 och 21-43 och består av 259 lägenheter, varav 250 är upplåtna med bostadsrätt och ca 9 med hyresrätt. Dessutom 10 lokaler (hyresrätt) varav 7 affärslokaler. Bostäderna är formerade kring fyra gårdar: Västergården, Mittgården, Östergården och Södergården. Husen byggdes 1994 och ombildades till bostadsrätter 2007.

I Farsta Strand finns det matbutiker och pizzeria. Det är nära till kommunala färdmedel som t-bana, pendeltåg och bussar. Till Farsta Centrum tar det ett par minuter med tunnelbana eller 10-15 min till fots. Det finns också flertalet skolor och förskolor i närheten. Söder om bostadsområdet finns sjön Magelungen med bad- och rekreativsmöjligheter samt

Ågesta friluftsområde med golfbana och motionsspår. Det är nära till kommunala färdmedel som T-bana, pendeltåg och bussar. Det finns också skolor och förskolor i närheten. Söder om bostadsområdet finns sjön Magelungen med bad- och rekreativsmöjligheter samt Ågesta friluftsområde med golfbana.

Byggnadsår

1994

Uppvärmning

Fjärrvärme

Ekonomi

- 2024-01-01 gjordes en avgiftshöjning på 5%.
- Föreningen har mycket god ekonomi med låg belåning, endast 5 096 kr/kvm.
- Flera hyresrätter finns kvar, en s.k. dold reserv, vilka avyttras löpande och stärker föreningens ekonomi ytterligare.
- Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring så bostadsrättsinnehavare behöver bara teckna egen hemförsäkring.

Ägande

Föreningen tillåter delat ägande. Minsta ägarandel är 10%. Föreningen tillåter inte juridisk person som ägare av bostadsrätt.

Föreningens mark

Marken innehas med tomträtt och nuvarande avgäld löper med 10 år till 2031-10-01.

TV- och internetanslutning

Kabel-TV-anslutning och bredbandsuttag finns i lägenheterna. Kabel-TV levereras via Tele2 och avgiften för detta ingår i månadsavgiften. 2018-10-01 anslöt sig Brf Ängsö till kollektivt bredband via Telenor. En avgift på 125 kr/mån debiteras och tillkommer för alla hushåll. Internet kan även beställas via Tele2 men då betalar man enligt gällande prislista till Tele2. Fiber från Stokab är möjligt att dras in om flera önskar det.

Parkering

Föreningen tillhandahåller 205 parkeringsplatser i ett separat parkeringshus och 19 parkeringsplatser i markplan.
- 475 kr/mån - Bilplats i garage, utan el
- 525 kr/mån - Bilplats i garage, med eluttag för motor-/kupévärmare
- 575 kr/mån plus 3 kr/kWh - Bilplats i garage, med laddplats för elbil
- 275 kr/mån - MC-plats i garage
- 350 kr/mån - Parkeringsplats utomhus

- Avgiftsbelagda gästparkeringar finns dessutom längs Glavagatan 7-41. Avgift dygnet runt gäller och intäkterna tillfaller föreningen.

För närvarande finns det lediga platser i garagehuset.

Gemensamhetsutrymmen

Lägenhetsförråd finns till varje lägenhet.
I föreningen finns flera tvättstugor. Tvättstugorna bokas via inloggning på föreningens hemsida eller via informationstavlor på varje port.

Medlemskap HSB Stockholm

Föreningen kräver individuellt medlemskap i HSB Stockholm. Man betalar en depositionsavgift om 500 kr/person (som återfås vid utträde) och en årsavgift på 300 kr. <https://blimedlem.hsb.se/>

Överlåtelseavgift

1 433 kr, betalas av **säljaren**. (2,5 % av aktuellt prisbasbelopp.)

Pantsättningsavgift

573 kr, betalas av **köparen**. (1,0 % av aktuellt prisbasbelopp.)

GATUADRESS: GLAVAGATAN 5, 2 TR

OMRÅDE: FARSTA STRAND

ANTAL RUM: 3 RUM OCH KÖK

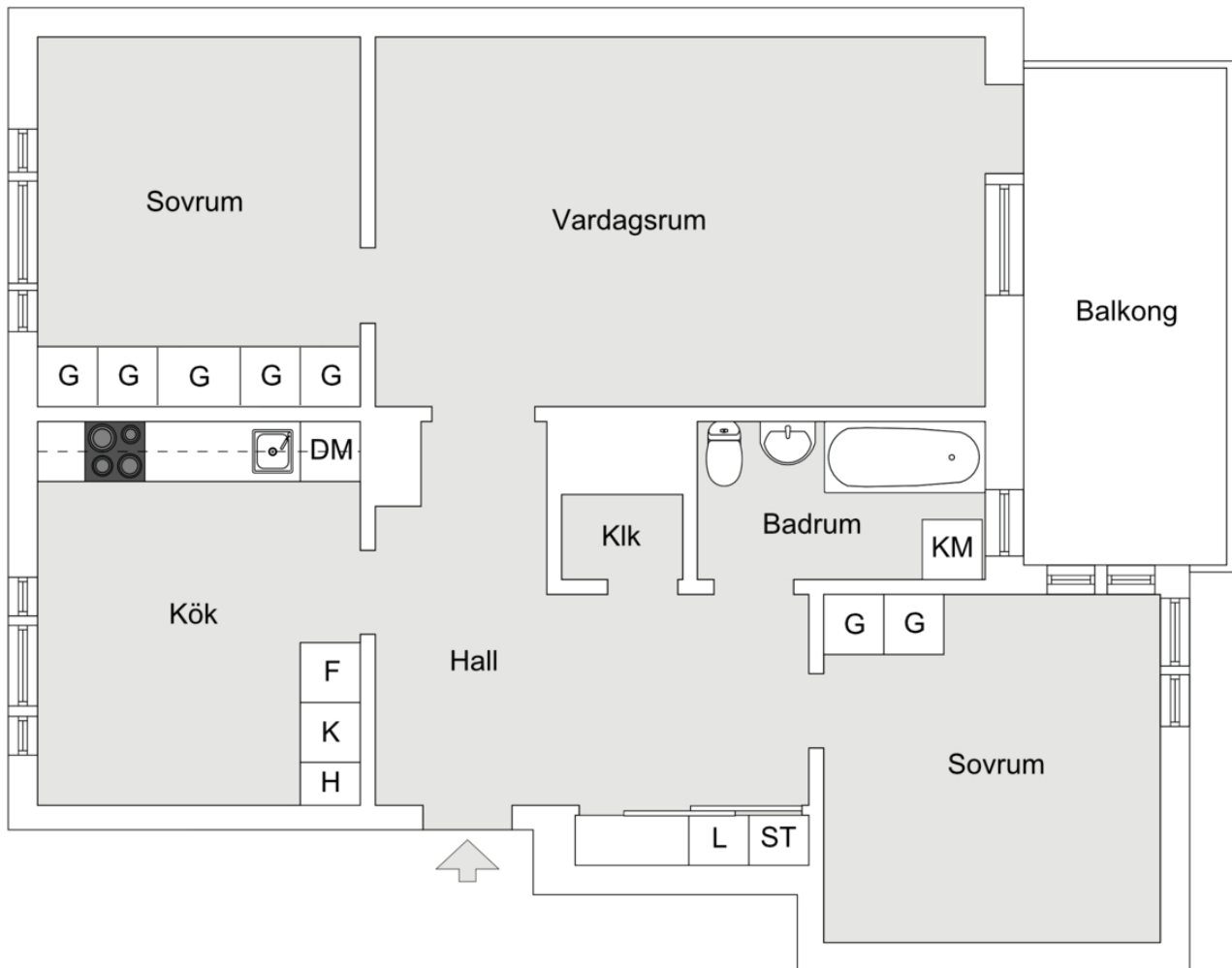
BOYTA: 80 KVM

VÅNINGSPLAN: 2

PRIS: 2 695 000 KR /BUD

MÅNADSAVGIFT: 5 654
INKL VÄRME, VATTEN & KABEL-TV
BASUTBUD. (OBLIGATORISKT
TILLÄGG OM 125 KR/MÅNAD FÖR
BREDBAND.

PLANLÖSNING



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



VÄLKOMMEN HEM TILL GLAVAGATAN 5, 2 TR

Här bor man med de bästa kommunikationerna. T-bana, pendeltåg och bussar endast två minuters promenad bort. Ett stenkast bort finns Farsta Centrum med ca 150 butiker och all tänkbar service. Nära bostaden 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. Välkommen att trivas!

Planlösningen presenteras som följer:

Hall

Stor och rymlig hall med svart klinkergolv, ljusa tapeter och stor garderob med skjutdörrar.

Kök

Kök med matplats för 4-6 personer. Ljusgrått klinkergolv, vitmålade väggar och tak, köksluckor i ek, vitrinluckor med belysning och svart/grå bänkskiva i laminat med nedsänkt diskho. Utrustning: kyl och frys (Samsung), spishäll (Ikea), fläkt, inbyggnadsugn (Ikea), inbyggnads mikro (Ikea) och diskmaskin (Bosch).

Vardagsrum

Vardagsrum med parkettgolv, inbyggda spotlights i tak, ljusa väggar och ena långa väggen har vitmålad "furupanel".

Balkong

Stor balkong mot innergård med trätrall, morgon- och förmiddagssol.

Sovrum 1 & 2

Sovrum 1 med ljusa väggar, parkettgolv, fasta garderob och inbyggda spotlights i tak.

Sovrum 2 med ljusa väggar, parkettgolv, hörnfönster och garderob.

Badrum

Helkaklat badrum med kaklade väggar våtrumsmatta, wc, handfat med kommod, spegelskåp, badkar, kombinerad tvättmaskin och torktumlare samt fönster mot balkongen.

Klädkammare

Klädkammare i anslutning till hallen som idag har flera väggfasta hyllplan för bra förvaring.

Ansvarig mäklare

Daniel Sedman
076-501 17 47
daniel.sedman@bosthlm.se



























FARSTA STRAND

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, simhal 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 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), Hästhagsskolan (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 uppmättningsnormer. 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/hon 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

Vi tillämpar s.k. öppen budgivning vilket innebär att alla kan få information om vilka bud som inkommit. 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 MED OSS PÅ BOSTHLM - VI HJÄLPER GÄRNA DIG

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 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 FULLSKÄRMSBILDER I **HD**

Vi är stolta att via vår hemsida kunna presentera samtliga våra objekt i både HD-format och fullskärmsstorlek. Detta är en förutsättning för att kunna återge ditt objekts färg, skärpa och djup med absolut högsta kvalitet.

6 ALLA BOSTADSSIDOR PÅ NÄTET

Till skillnad från många andra så presenterar vi ditt objekt på samtliga 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.

BO | STHLM

FASTIGHETSMÄKLARE