

ÅLGRYTEVÄGEN 29

BREDÄNG



Erik Olsson



BREDÄNG

Ljus och
välplanerad 1,5a
med separat
sovalkov, högst upp
i huset vån 7/7

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Högst upp i huset på vån 7/7 med fri utsikt och fantastiskt ljusinsläpp
Stor balkong i soligt sydvästläge - perfekt för morgonkaffet eller kvällshänget
Sovalkov med plats för dubbelsäng
Genomgående stilrena materialval och modern design

VÄLKOMMEN TILL ÅLGRYTEVÄGEN 29

Välkommen till denna fantastiskt fina etta med sovalkov, belägen högst upp i huset med fri utsikt och ett härligt ljusinsläpp. Här bor du i en modern och stilren bostad med smart planlösning, generös balkong och neutrala materialval, perfekt för dig som vill ha ett hem att flytta in i direkt!

Den genomgående ljusa färgsättningen i kombination med stora fönsterpartier skapar en harmonisk och trivsamt atmosfär. Bostaden erbjuder ett socialt och öppet vardagsrum med kök, en separat sovdel med plats för dubbelsäng, samt ett rymligt badrum med tvättmöjligheter.

Föreningen har härliga miljöer med en stor innergård som man kan anordna fester på. Flera cykelförråd och stort uppvärmt garage finns dessutom. Utanför porten har du närhet till centrum med all tänkbar service och runt knuten finner du ett härligt naturreservat. Här bor du precis mellan Mälarhöjden och Bredäng, där tunnelbanan tar dig in till stan på 15 minuter.

Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Shawn George

070-293 81 72
shawn.george@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Ålgrytevägen 29, 12732 SKÄRHOLMEN
STORLEK:	30,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1,5 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 856 kr/mån Inkl. Värme, kallvatten, TV ? Lagom från Telia, Bredband fiberoptik 100/10 Mbit. Energi för varmvatten debiteras separat.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 600 kr/år (el: 3 600 kr/år) Driftkostnaderna är individuella och kan variera efter val av avtal samt egen förbrukning
LÄGENHETSNR FÖRENING:	3-1702
LÄGENHETSNR SKV:	1702
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 0,58438 %
BOSTADENS INDIREKTA	445 582 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
VÅNING:	7 av 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Mälartrion
NUVARANDE ÄGARE:	Eva Westling













BALKONG

Stor och möblerbar balkong i härligt läge med plats för både matgrupp och växter. Fantastisk vy över närområdet och grönskande omgivningar.

VARDAGSRUM

Ljust och luftigt vardagsrum med öppen planlösning mot köket. Här finns plats för både soffa, soffbord och matplats. Utgång till den stora balkongen som förlänger rummet under sommarhalvåret. I rummet finns en praktiskt placerad sovdel med plats för dubbelsäng och sängbord. En lugn plats att dra sig tillbaka till. I sovalkoven finns även praktiska garderober.

KÖK

Stilrent och modernt kök i vitt med bra arbetsytor och förvaring. Fullutrustat med integrerad diskmaskin, inbyggd mikro, ugn, spishäll, fläkt samt kyl/frys.

BADRUM

Stilrent helkaklat badrum med duschhörna bakom glasvägg, tvättmaskin och torktumlare, spegelskåp samt kommod med förvaring. Snygg kontrast mellan vita väggar och svart klinkergolv.

HALL

Välkomnande hall med gott om förvaring i inbyggd garderob. Ljusa väggar och enhetligt trägolv som löper vidare genom hela bostaden.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett källarförråd



FÖRENING:	Brf Mälartrion
BYGGÅR:	2017
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	110
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-02-05
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	84 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Mälartrion. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 110 lägenheter varav samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 1 hyresrättslokal. Fastigheten färdigställdes 2017 (äger marken). Adress: Ålgrytevägen 29-33 Antal lgh: 110 st. 1-4 rok. Samtliga med balkong eller uteplats. 24 st 1:or 57st 2:or 17 st 3:or 12 st 4:or Den gemensamma gården mellan de tre husen är en naturlig samlingspunkt, med gott om plats för umgänge, pergola, planteringar och trätrall samt sittbänkar och en möjlig plats för grillning. Cykelrum finns i hus 1 och 2. Barnvagns- och rullatorrum finns i entréerna. Föreningen planerar inga avgiftsändringar i nuläget (information från styrelsen 2025-09-03). Gemensam innergård/pergola Inomhusgarage Svanenmärkt Hiss: Alla lägenheter nås via hiss. Tvättstuga: Finns ej. Alla lägenheter är utrustade med tvättmaskin och torktumlare. Sopor: Källsortering finns i nedre entré i hus 1 samt hanteringsmoduler för hushållssopor vid gata. Förråd: Enligt bofaktablad. De flesta lägenheter har förråd i bostaden. Se separat bofaktablad för respektive lgh. Post m.m: Postboxar, namntavla och anslagstavla i entrén. Tidningshållare vid lägenhetsdörr. Barnvagns-/cykelförråd: Nedre entréplan i hus 1 och i entréplan i hus 2. Cykelparkering: Plats för cyklar finns i hus 1 och 2. Bilplats: 38 st och garageplatser, 3 mc-platser, 5 st

utomhusplatser samt 2 st handikapplatser utomhus. Separat kö till samtliga parkeringsplatser gäller. För aktuell köstatus ansvarar Nabo. Infart till garaget sker via hus 1 samt mellan hus 1 och 2. Kostnad för en garageplats: 800 kr, mc plats 400 kr, utomhusplats 300 kr, handikapplats 350 kr.
Driftkostnad: Individuell mätning av hushållsel och varmvatten.
IT/TV: Veidekke Max. Trådlöst nätverk. Inga synliga uttag.
Bredband fiberoptik 100/10 Mbit, TV-paket Lagom med sammanlagt 31 kanaler och ip-telefoni via Telia ingår i lägenhetens månadsavgiften.

I månadsavgiften ingår:

Uppvärmning

Vatten

TV ? Lagom från Telia

Bredband fiberoptik 100/10 Mbit

Skötsel såsom trappstädning, snöröjning, yttre underhåll

Skatter

1 rok om 30,5 kvm har separat förråd i huset (OBS! övriga lägenheter har förrådsyta inom lgh vilket uppfyller kraven enligt Svensk Standard)

RENOVERINGAR:

Genomförda renoveringar:

2023 Garanti och femårsbesiktning

2023 OVK-besiktning

2021 Installation laddstationer till samtliga garageplatser

2021 Installation kamerabevakning garage

2020 OVK-besiktning

2020 Ny miljöstation + två nya parkeringsplatser

2020 Asfaltering av stig

Föreningen planerar inga renoveringar i nuläget (information från styrelsen 2025-09-03).

PARKERING:

I föreningen finns 38 garageplatser som går att hyra till en kostnad om 950 kr/månad och 3 MC-platser som går att hyra till en kostnad om 400 kr/månad samt 4 parkeringsplatser som går att hyra till en kostnad om 300 kr/månad. I övrigt råder boendeparkering. För mer information se: www.stockholm.se
Gällande kostnader för parkeringsplatser är det 800kr/mån för garageplats. MC-plats kostar 400kr/mån, utomhusplats kostar 300kr/mån och handikapplats 350kr/mån.

Priserna finns på föreningens webbsida

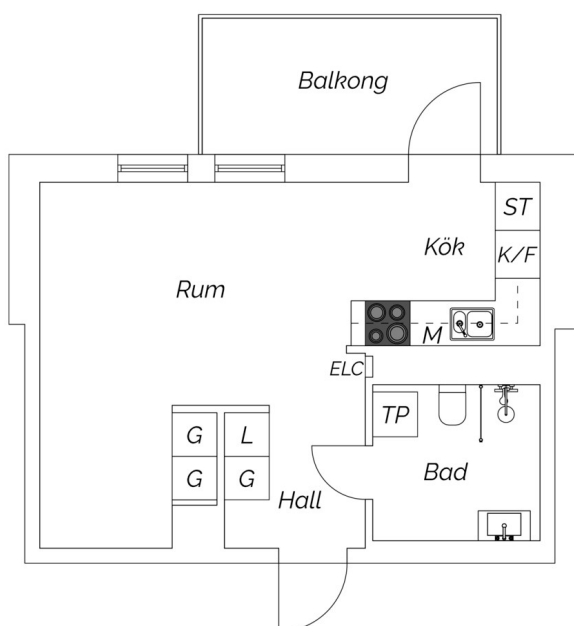
<https://brfmalartion.bostadsratterna.se/maklarinformation>

För närvarande (2025-09-03) är det 23 personer i kön för att få parkeringsplats. Det är samma kö utomhus som i garaget. Kån rör på sig men det går inte att säga hur fort.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV och bredband (fiber) via Telia.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äpta) eller ett oäpta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäpta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren

och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frågar detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anläta en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Störtloppsvägen 18 12947 Hägersten mail@erikolsson.se