



## Frösunda - Regementsgatan 52



*Social och öppen planlösning  
Solig balkong  
Goda förvaringsutrymmen  
Fint ljusflöde  
Solid förening  
Parkeringsplatser  
Frösundas småstadscharm  
Vacker natur i Hagaparken  
Flera skolor och förskolor  
Badmöjligheter vid Brunnsviken  
Fina promenadstråk vid Råstasjön & Lötsjön  
Nära det stora vägnätet  
Tvärbana & pendeltåg  
Flyg- och snabbussar till city  
Ca en kvart med cykel till stan*

**Pris** 2 350 000 kr Accepterat pris

**Månadsavgift** 1 904 kr

**Objekttyp** Lägenhet

FF01290

Sida 1 av 6



---

<b>Antal rum</b>	1
<b>Boarea</b>	39,4 m <sup>2</sup>



---

## INTERIÖR

---

<b>Antal rum</b>	1
<b>Kökstyp</b>	Kök
<b>Boarea</b>	39,4 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	föreningens information
<b>HALL</b>	Välkomnande hall med mörkt golv och vita väggar. Plats för avhängning, skoställ och byrå.
<b>BADRUM</b>	Fräscht badrum med klinkergolv och helkaklade väggar. WC, handfat med kommod, badrumsskåp med spegeldörrar, dusch och handdukstork.
<b>KÖK</b>	Ljust kök med parkettgolv, ljusa väggar och kakel ovanför bänkskiva. Förvaring i vita skåpssluckor. Välutrustat med spis, ugn, fläkt, diskmaskin, kyl och frys. Plats för matbord vid fönster.
<b>ALLRUM</b>	Stort rum med parkettgolv och ljusa väggar. Plats för soffmöblemang, soffbord, mediabänk, byrå och stor säng. Generöst med förvaring i platsbyggda garderober och ett fönster för bra ljusinsläpp. Utgång till balkong.
<b>BALKONG</b>	Solig balkong med trätrall och plats för utemöbler.
<b>FÖRRÅD</b>	Till lägenheten hör ett förråd.

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

<b>Beskrivning</b>	<p>Varmt välkomna till en välplanerad 1,5:a/2:a i insynsskyddat läge med härlig balkong i västläge.</p> <p>Bostaden är väldisponerad med plats för socialt umgänge, bra sovplats och gott om förvaring. Stilrena och smakfulla materialval är genomgående i bostaden.</p> <p>Ni finner denna lägenhet i populära Frösunda/Ritorp där ni har närhet till både stadslivet och det gröna.</p> <p>Välkomna!</p>
<b>Adress</b>	Regementsgatan 52, 17066 Solna
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	29101-0116 (1102)
<b>Våning</b>	1 av 3
<b>Balkong/uteplats</b>	Balkong finns.



---

## EKONOMI

---

<b>Månadsavgift</b>	1 904 kr. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (ComHem basutbud) samt bredband (Ownit 100/100 Mbit/s). Obligatoriskt tillägg för elavgift på 40 kr tillkommer per månad.
<b>Andel i förening</b>	0,425 %
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är pantsatt.

---

## FÖRENING

---

<b>Namn</b>	Stockholms Garnisons BRF nr 1 (org.nr 715200-1652)
<b>Allmänt om föreningen</b>	<p>Brf Stockholm Garnisons BRF nr 1 är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen består av 151 bostäder varav samtliga upplåts med bostadsrätt- Föreningen har även 3 stycken lokaler som de hyr ut.</p> <p>Föreningen bildades 1954 och förvärvade sedan fastighetem 2001 (Åger maken).</p> <p>En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 190 kr (2,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av köpare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 476 kr/pant (1 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2021.</p> <p>Till föreningen hör gemensamma tvättstugor i källaren. I grannporten finns en bastu samt jacuzzi (i E-huset) samt en gästlägenhet att hyra. Föreningen har även två stycken fasta grillplatser, en lekplats samt flera bordsgrupper på föreningens mark att disponera.</p> <p>Besök gärna föreningens hemsida: <a href="https://sgb12.se/">https://sgb12.se/</a></p>
<b>Parkering</b>	<p>Föreningarnas bilplatser består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>39 p-platser utan el,</li><li>32 p-platser med el,</li><li>16 p-platser med laddstolpar, storgarage med plats för 7 bilar och moped/MC-platser samt 18 separata garage av varierad storlek.</li></ul> <p>I dagsläget råder kö till samtliga platser. Enligt föreningen är det ca 3-6 månaders kö för första möjliga p-plats. (2021-04-08)</p>
<b>Tv &amp; bredband</b>	Föreningen är anslutna till Comhem för TV samt Ownit för bredband.
<b>Renoveringar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>2000 - Stamrenovering</li><li>2013 - Takrenovering</li><li>2014 - Avloppsspolning</li><li>2018 - Genomfört dränering av dagvattensystemet insidan av Regementsgatan.</li><li>2018 - Infört laddplatser för el-bilar. laddplatserna klara. Elmätarna återstår.</li><li>2018 - Rustat upp lekplatsen med delvis ny lekutrustning och säkra lektytor.</li><li>2018 - Spolat avloppsstammarna Reg 56.</li><li>2018 - Nya torktumlare i tvättstugorna på Enk 19c, Ri 3 och 1 st på Reg 52.</li><li>2018 - Satt upp molok för hushållsavfall på insidan av Reg 46-54.</li><li>2019 - Arbetat för att få OVK (obligatorisk ventilationskontroll) godkänd. Arbeten i lägenheter, ny tilluft monterad för att få Radonvärdena godkända.</li></ul>



2019 - Laddstolpar på p-plats nr 56-70 är inkopplade.  
2019 - Köpt nya torktumlare, klart i alla tvättstugor februari.  
2019 - Renoverat Bastun i samverkan med SGB 2.  
2020- solpaneler att monteras på föreningens tak

Planerade renoveringar:  
Normalt underhåll som sker på årsbasis.

## Ekonomi

Inga planerade avgiftsförändringar. 2021-04-08

## Information om månadsavgift

I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (ComHem basutbud) samt bredband (Ownit 100/100 Mbit/s). Obligatoriskt tillägg för elavgift på 40 kr/år tillkommer per månad.

## Föreningen äger marken

Ja.

## Övrigt

Föreningen består av fem huskroppar belägna på Regementsgatan, Ritorpsvägen och Enköpingsvägen

Parkering: Det är olika lång tid beroende på vad man vill hyra. Snabbast går det att få parkering utomhus utan motorvärmarrutttag eller laddutttag. Därefter kan man byta till annat objekt när det finns ledigt och beroende på köplats. Se hemsidan, det står utförligt där, särskilt i dokumentet Vi Runt Ritorp.

Det som brukar vara intressant är tiden man får vänta i kö. Där kan det vara ett par månader för p-platser utomhus utan motorvärmarrutttag eller laddutttag. För mest åtråvärda platserna, enskilda boxar är väntetiden 15-20 år.

Så parkering kan man få relativt snabbt, men det är beroende av hur folk flyttar ut, om folk som har haft bil avvecklar det, om någon som har haft plats utan laddutttag går över till en med laddutttag, då blir ju en annan plats ledig osv. Att 3 personer får platser i utid säger inte så mycket.

Sedan står man i kö beroende på när medlemskapet beviljades och kötiden utgår från det. Den som har bott längst får första tjing, sedan nästa osv. Det är ständigt föränderligt hur många platser som är lediga och i princip står alla i kön, men man behöver anmäla vilka typer av platser man önskar samt disponera en bil enligt våra regler.

## BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1956
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hiss	Hiss saknas.

## ENERGIDEKLARATION

FF01290

Sida 5 av 6



**Status** Ej utförd

---

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

---

Uppvärmning	EI	183	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	150	Underhåll
Övrigt			
			<b>Summa</b>
			<b>månadskostnad</b>
			<b>333</b>

**Kommentar** I angiven driftkostnad baserad på schablon ingår hushållsel om 2 200 kr/år och försäkring om 1 800 kr/år.

---

BOENDEKOSTNAD

---

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

---

NUVARANDE ÄGARE

---

Matilda Olsson

---

KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**  
Fredrik Flodin  
*Fastighetsmäklare*  
072-388 24 00

fredrik.flodin@aliciaedelman.se

# VIKTIG INFORMATION

## MÄKLAREN OCH FASTIGHETSMÄKLERI

Mäklaren ska ta till vara på 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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari är medlemmar i Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "lägenhet", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

## 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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari 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 skalenlig. Avvikelse kan förekomma.

## BOENDEKOSTNADSKALKYL

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

## FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta 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 äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en bostadsrättsförening betraktas som äkta eller oäkta 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 oäkta 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](http://www.skatteverket.se).

## BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår 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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari gäller att säljaren har fri provningsrätt. 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.

# VIKTIG INFORMATION

## ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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.

## ANSVAR VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Utgångspunkten är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller normalt att bostadsrätten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen om annat inte avtalas. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen. Även motsvarande regler i jordabalken kan bli tillämpliga.

## KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Informationen i objektsbeskrivningen är grundad på uppgifter från säljaren och den aktuella föreningen. Uppgifterna från säljaren kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En bostadsrätt köps i befintligt skick om annat inte avtalas mellan köparen och säljaren. En köpare har en undersökningsplikt. Säljare och mäklare uppmanar köparen att före köpet undersöker bostadsrätten noga eftersom en köpare inte kan få ersättning av säljaren i efterhand för sådana fel och brister som en köpare borde ha märkt vid undersökningen. Som privatperson kan det vara svårt att göra besiktningen, då kan en besiktningsman anlitas till hjälp. Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar eller upprustningar, höja avgifter m.m. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning. En köpare bör även före köpet besöka och titta på föreningens gemensamma utrymmen som källare, vind och tvättstuga. Mäklaren utför ingen besiktning av bostadsrätten och har ingen skyldighet att undersöka närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. En köpare bör gå igenom bostaden före köpet och testa att saker och ting fungerar som de ska. Särskild uppmärksamhet bör ägnas i fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara extra vaksam på eventuella tecken på läckage under diskbänk och i badrum eller annat våtrum bör golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp kontrolleras. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste köparen gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullfölja 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".

## SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Säljaren har inte någon generell upplysningsskyldighet som motsvarar köparens undersökningsplikt i egentlig mening. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som denne har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Fel och brister som säljaren har informerat om är inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

## VIKTIG INFORMATION OM KÖP

I den här bostadsbeskrivningen har du kunnat läsa om den bostad du nu varit på visning av. Du har därmed sett ett exempel på hur vi presenterar de bostäder vi förmedlar. Du minskar risken i din bostadsaffär om du förbereder din egen försäljning redan medan du letar ny bostad. Otryggheten att tvingas sälja i en sämre marknad minskar om du kan genomföra din egen försäljning så snabbt som möjligt i samband med att du köpt nytt. Vi har anställda fotografer som är experter på att förmedla det bästa med just din bostad. Vi har ett stort spekulantregister via Hittahem som dagligen uppdateras och matchas mot intressanta bostäder. Detta unika kontaktnät innebär att vi har ett stort försprång när det gäller att locka potentiella köpare till våra visningar. Vår framgång bygger på ditt förtroende! Jämför oss gärna.