

KAMMAKARGATAN 19

CITY - VASASTAN/NORRMALM



Erik Olsson



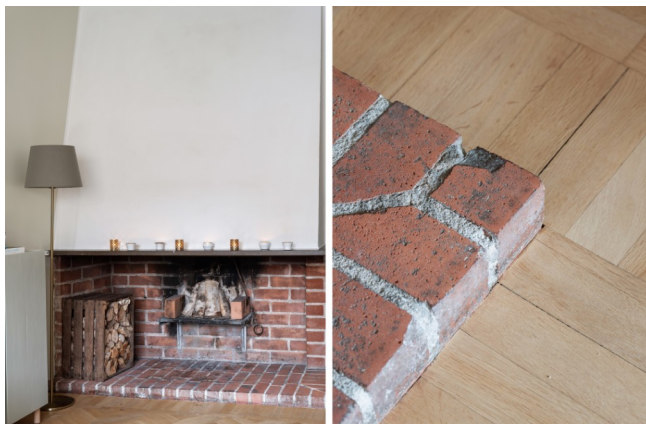
CITY - VASASTAN/NORRMALM

Tvåa på attraktiv adress i hjärtat av Vasastan

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Balkong
Öppen spis
Fiskbensparkett
Stort vardagsrum

VÄLKOMMEN TILL KAMMAKARGATAN 19

Bo på en av Stockholms mest eftertraktade adresser - Kammakargatan! Ljus och smart disponerad tvårummare med kök på 48 kvm erbjuder balkong, genomgående fint skick och öppen spis! Rymligt vardagsrum ger plats åt både soffgrupp och matbord, här finns också en härlig öppen spis - perfekt för mysiga höstkvällar! På balkongen kan man sitta i lugn och ro då den vetter mot innergården. Hallen är välkomnade med vackert och praktiskt stengolv, härifrån nås klädkammaren. Sovrummet erbjuder plats för dubbelsäng, köket har gott om förvaring och bostadens badrum är helkaklat med tvättmöjlighet. Bredvid porten ligger en golfsimulator, perfekt för golfentusiasten! Här får du innerstadens puls med dess härliga charm och karaktär. Valmöjligheterna är oändliga, vare sig du vill botanisera i områdets alla spännande affärer, ta en paus på något av de trevliga fiken eller kanske avsluta dagen på en av de många restaurangerna i närheten. Du kan knappast bo mer centralt. Här är det väldigt nära både City och Stureplan. Närhet till Centralstationen med Arlanda Express samt närhet till pendeltåg både vid Stockholm City/Stockholm Odenplan.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Niklas Wellmér

070-355 19 00
niklas.wellmer@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Kammakargatan 19, 11160 Stockholm
STORLEK:	48 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök 1 rum och kök enligt föreningen register.
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	3 742 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och standardkanaler i Tele2-utbud.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 500 kr/år (el: 2 500 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) Driftkostnaderna är från schablon. Kostnaderna kan bli högre/lägre för ny bostadsrätthavare.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1007
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,75313 %, andel av årsavgift 4,75313 %
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-10-06. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	2 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Rörstrand 26













HALL

Fint stengolv och målade väggar. Förvaring i form av klädkammare.

VARDAGSRUM

Målade väggar och vacker fiskbensparkett. Öppen spis och utgång till bostadens balkong.

BALKONG

Trätrall och platsbyggda soffor.

KÖK

Klinkergolv, kaklade väggar, bänkskiva i laminat och svarta skåpsluckor. Köket är utrustat med integrerad kyl/frys samt diskmaskin, håll, ugn, inbyggd micro och diskho.

SOVRUM

Parkettgolv och ljusa väggar.

BADRUM

Helkaklat badrum med tvättmaskin, badkar, wc, handfat samt handdukstork.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar f.n. över ett källarförråd.



FÖRENING: Brf Rörstrand 26
BYGGÅR: 1937
ÄKTA FÖRENING: Ja
ÄGER MARKEN: Ja föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING: Fjärrvärme
VENTILATION: Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER: 20
ANTAL LOKALER: 1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT: ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT: ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION: Utförd 2021-02-04
ENERGIKLASS: F
ENERGIPRESTANDA: 144 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:

Brf Rörstrand 26. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 20 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lokal (305 kvm) är upplåten med hyresrätt som är uthyrd till golfverkstad/golfsimulator. Föreningen äger marken, köpte fastigheten 2004.

FÖRENINGEN EKONOMI

Föreningen har inga beslutade avgiftsförändringar. (Avstämt med styrelsen 2025-10-06).

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Innergård med trädäck och även en gemensam solig takterrass med utsikt över city.

Föreningens gemensamma tvättstuga är belägen på entréplan, utrustad med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torksåp.

RENOVERINGAR:

2004 utfördes rörstambyte, samtliga vattenledningar och el-stigare.

2005-2006 lades taket om i samband med vindsbyggnationen.

2006 renoverades hissen, köpt in 1 ny tvättmaskin 1 tumlare samt 1 torksåp och målning av trapphus.

2007 utfördes renovering av hisskorg.

2008 renoverades takfläkt och räcke vindsvåning (ena delen).

2011 renoverades vattenpumpar, expansionskärl och trätterrass.

2015 utfördes målning av tvättstuga.

2016 installerades ny torktumlare.

2017 installerades fastighetsboxar i porten och ny takfläkt installerades.

2018 Funktionskontroll av ventilation

2020 Ny brandlucka. Ny dörr till innergård. Nytt ventilationssystem (hyreslokal). Ny elcentral (hyreslokal)
2021 Sotning och Radonmätning
2022 Högtrycksspolning
2023 Ny fjärrvärmecentral och Rullstolshiss i entrén
2024 Brandsläckare och brandfiltar till trapphuset.

Planerat underhåll:

Föreningen tar in offerter på renovering av befintliga fönster.
Inget beslut taget. Finansiering finns avsatt, men kan behöva att uppdateras. (Från styrelsen 2025-10-06).

PARKERING:

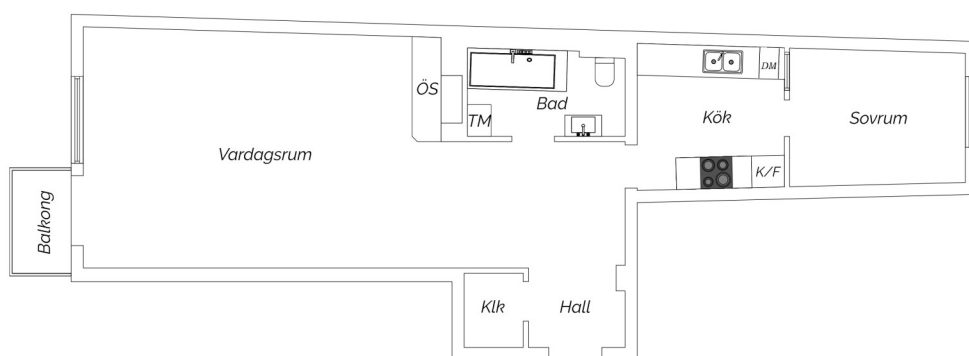
I området råder boendeparkering.

För mer information se: www.stockholm.se.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV och bredband via Tele2.

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 FASTIGHETSFÖRMEDLING

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 skalenlig. 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 (äкта) 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 förening 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.

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 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 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.

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 mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

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

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. Mäklar-företaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

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. Mäklar-företaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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.

Erik Olsson

Sveavägen 147 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se