KUNGSHOLMSGATAN 11, 1 TR

KUNGSHOLMEN





KUNGSHOLMEN

Ljus och välplanerad 3,5:a med härlig balkong och stilrent renoverat kök och badrum!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



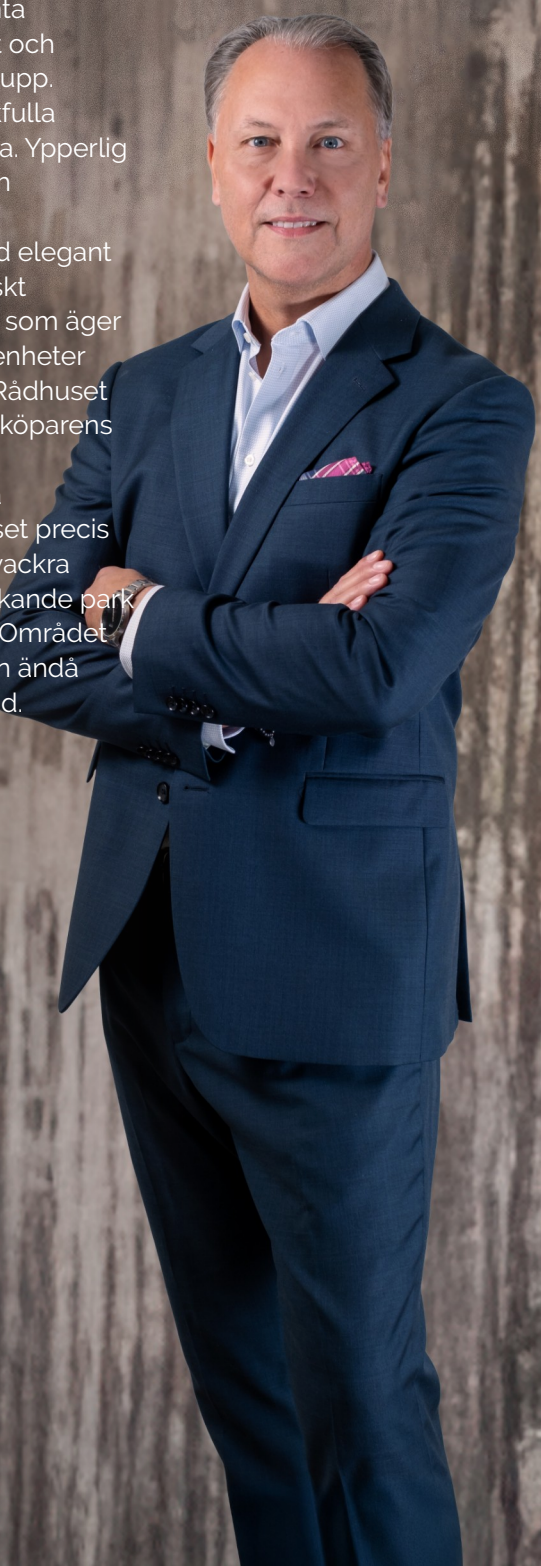




VÄLKOMMEN TILL KUNGSHOLMSGATAN 11, 1 TR

Ljus och ytterst välplanerad 3,5:a i mycket bra skick, lägenheten stambyttes 2024. Stor balkong med trädäck och plats för möbelgrupp. Eleganta fönsterpartier och bra ljusinsläpp. Rymligt och stilrent renoverat kök med plats för matgrupp. Badrummet renoverades 2024 med smakfulla materialval, härlig bastu skapar spa-känsla. Ypperlig förvaring med ett flertal klädkammare och garderober. För extern förvaring finns ett källarförråd. Stilfull 1930-talsfastighet med elegant trapphus och hiss. Tvättstuga finns praktiskt belägen en trappa ner. Stor, äkta förening som äger marken och har bl a takterrasser, gästlägenheter och innergårdar med grillplatser. T-bana Rådhuset precis runt hörnet. Flexibelt tillträde efter köparens önskemål.

Toppläge på Kungsholmen nära populära Kungsholmstorg och med T-bana Rådhuset precis runt hörnet. Fastigheten är belägen nära vackra Karlbergskanalen med båtbryggor, grönskande park och härliga promenad- och joggingstråk. Området karakteriseras av sin stillhet och lugn, men ändå finns Stockholms city på nära gångavstånd.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jakob Jakobsson

070-769 21 00
jakob.jakobsson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Kungsholmsgatan 11, 1 tr (vån 2), 112 27 Stockholm
STORLEK:	94 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3.5 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	9 175 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	10 948 kr/mån Kabel-tv basutbud ingår i avgiften. Obligatorisk tillägg om 40 kr/mån för bredband (Ownit).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 360 kr/år (el: 7 500 kr/år, försäkring: 1 860 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1021
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 0,20871 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	469 989 kr 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:	2 av 9
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Kungsklippan i Stockholm




Creationary

























RUMSBESKRIVNING

HALL
Ljus och välkomnande. Stilrent klinkergolv i grå ton samt spotlights i tak. Stor garderobssektion med skjutdörrar ger bra förvaring. Säkerhetsdörr med titthål.

RUM/KONTOR/WALK-IN-CLOSET (EJ FÖNSTER)
Med plats för säng, kontorsdel eller förvaring. Vackert trägolv samt spotlights i tak.

SOVRUM 1
Masterbedroom med plats för dubbelsäng, förvaring och annan möblering. Fina spotlights i tak och vackert trägolv. Stort, elegant fönsterparti samt garderobssektion med skjutdörrar.

SOVRUM 2
Med plats för säng, förvaring och annan möblering. Fina spotlights i tak och vackert trägolv. Stort, elegant fönsterparti samt garderobssektion. Passage utanför med rymlig klädkammare.

VARDAGSRUM
Rymligt vardagsrum med plats för stor soffgrupp och annan möblering. Generös takhöjd och vackert trägolv. Stora fönsterpartier samt fin, glasad dörr mot balkongen.

BALKONG
Stor balkong med trädäck och plats för möbelgrupp. Balkongen har morgon/förmiddagssol (ca kl 06.00-10.00) samt eftermiddags/kvällssol (ca 16.00-20.00)

KÖK
Rymligt kök med plats för matgrupp, stilrent renoverat med kvalitativa vitvaror. Fina spotlights i tak och vackert trägolv. Spishäll med induktion samt fläkt och varmluftsugn. Kyl och frys i silverdesign. Inbyggd diskmaskin (2025) samt tvådelad diskho med blandare. Gott om vita köksskåp skapar bra förvaring, belysning ovan köksskåpen. Vitt kakel ovan de generösa arbetsytorna.

KONTORSDEL
Belägen mellan kök och hall. Plats för kontorsdel eller annan möblering. Fina spotlights i tak och vackert trägolv. Fönsterparti mot vardagsrummet.

BADRUM
Stilrent renoverat 2024 (i samband med stambytet) med påkostade och smakfulla materialval. Spa-känsla med härlig bastu och TM/TT. Trevlig duschhörna med tak- och handdusch. Vägghängd wc samt handfat i vitt porslin, kommod under handfat. Stor spegel med belysning ovan handfat. Kakel sam klinkergolv i beige ton med golvvärme. Handdukstork med värmefunktion samt fina spotlights i tak.

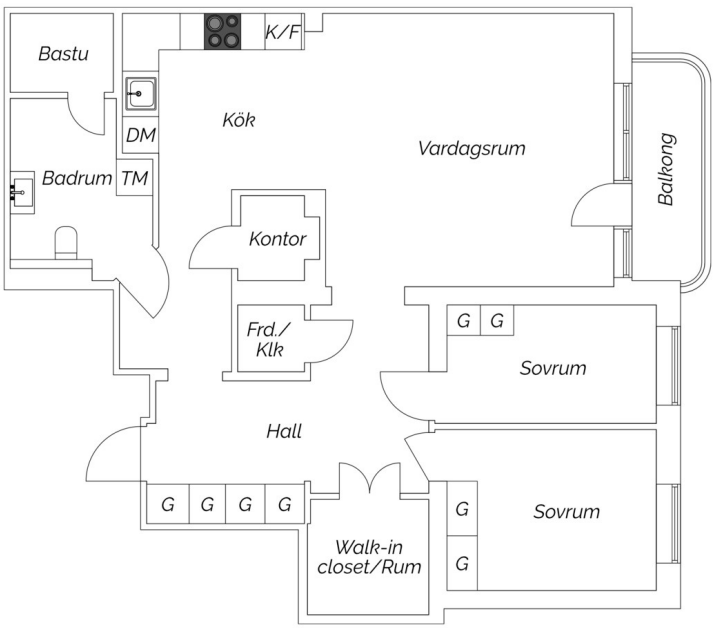
BASTU
Härlig bastu med klinkergolv och spotlights i tak. Väggar i grått kakel samt fina sittbänkar i trä. Bastuaggregat från Harvia. Förberedd installation för dusch om så önskas.

ÖVRIGT
För extern förvaring finns ett källarförråd. Lägenheten är ombyggd till 3,5 RoK, registrerad som 2 RoK. Stilfull 1930-talsfastighet med elegant trapphus och hiss. Tvättstuga finns praktiskt belägen en trappa ner. Stor, äkta förening som äger marken och har bl a takterrasser, gästlägenheter och innergårdar med grillplatser. T-bana Rådhuset precis runt hörnet. Flexibelt tillträde efter köparens önskemål.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Kungsklippan i Stockholm
BYGGÅR:	1935
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja, föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	1 031
ANTAL LOKALER:	47
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-08-05
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	150 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Lån/kvm uppgår till 4 873 kr enligt ÅR 2024. Medlemmarna har tillgång till: 4 övernattningsrum/gästlägenhet, 5 takterrasser, 2 grillplatser, cykelrum (barnvagnar placeras i ett av cykelförråden), grovsoprum samt 4 tvättstugor. Tvättstugorna är belägna på Kungsklippan 16-18, Pipersgatan 16, Kungsholmsgatan 11 och Kungsbro Strand 21. Takterrasserna finns på Kungsbro Strand 17, 19, 21 och 25 samt Kungsholmsgatan 11. Dessa terrasser är till för att nyttjas och behöver inte bokas i förväg. På gården mellan Kungsbro Strand 21 och 19 finns möjlighet att spela boule eller schack. Två grillplatser finns på gårdarna Kungsklippan 14-20 och Kungsbro Strand 19. Kostnader för övernattningsrum/gästlägenheter: - Gästrum - ca 400 kr/dygn - Gästlägenhet - ca 700 kr/dygn. Föreningen har som policy att renovering och förändring av exteriör och gemensamma ytor (portuppgångar, trapphus, gårdar mm.) ska utföras i ursprunglig stil ("funkis") och med material av hög kvalitet. Brf Kungsklippan har gemensamt elavtal, därav kan man inte teckna eget avtal
RENOVERINGAR:	2020-pågående Stambyte hela brf 2025 Byte hissar på adresserna Kungsholmsgatan 9-13. Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2024. Besök gärna föreningens hemsida för mer info: www. kungsklippan.se
PARKERING:	Det finns 2 garageplatser samt 12 parkeringsplatser. Parkeringsplats kostar 4000 SEK/månad och garage kostar 6000 SEK/månad, separat kösystem.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till bredband via Ownit.

PLANRITNING



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 (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 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 anlita 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.

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 överlåts 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 mäklarföretag 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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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 till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget 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 bindnings– 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

Norr mälarstrand 34 11346 Stockholm 08-555 513 00 mail@erikolsson.se