

SANKT ERIKSGATAN 39

KUNGSHOLMEN



Erik Olsson



KUNGSHOLMEN

Renoverad 2 rok
med låg avgift och
originaldetaljer
bevarade!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Nyrenoverat kök
Anno 1937
Låg avgift

VÄLKOMMEN TILL SANKT ERIKSGATAN 39

Varmt välkommen till denna charmiga och välplanerade lägenhet i en vacker funkisfastighet från 1937. Här kombineras tidstypiska originaldetaljer som fiskbensparkett, takrosett och dekorativa vägglistor med moderna inslag - såsom ett nyligen renoverat kök i smakfull grågrön ton. En bostad med låg avgift, stora fönsterpartier och väldisponerad planlösning som bjuder in till både lugn och vardagsliv. Lägenheten har en genomtänkt disposition där varje kvadratmeter tas till vara. Det nyrenoverade köket är både praktiskt och stilrent med gott om förvaring bakom släta luckor, generösa arbetsytor och integrerade vitvaror. Den öppna känslan mot vardagsrummet skapar en social miljö med plats för matbord och gäster. Vardagsrummet är ljust och inbjudande med stora fönsterpartier som ger ett fint ljusinsläpp. Här ryms både soffgrupp och matplats i en harmonisk miljö där originalgolv och väggpanel skapar karaktär. Sovrummet är lugnt och rofyllt med platsbyggd förvaring och vackert grönmålade väggar som ramar in rummet. Badrummet är helkaklat i ljusa toner med blå accent och erbjuder både dusch och tvättmaskin - ett stort plus för bekvämligheten.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Julius Sonerud

073-387 67 50
julius.sonerud@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Sankt eriksgatan 39, 11234 STOCKHOLM
STORLEK:	36 kvm (faktisk uppmätn norm SS 021053)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	1 024 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	I avgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-tv. ca 6 240 kr/år (el: 4 440 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) I angiven driftskostnad för en persons hushåll, ingår hushållsel 4 440 kr/år och försäkring 1 800 kr/år. Samtliga uppgifter är beräknade enligt schablon. Kostnaderna kan både vara högre och lägre för nya ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	201
LÄGENHETSNR SKV:	1205
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,43 %, andel av årsavgift 1,4017 %
BOSTADENS INDIREKTA	108 923 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt. 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 Arbetaren 17
NUVARANDE ÄGARE:	Daniel Näsholm



















VARDAGSRUM

Ljust och luftigt med väggar målade i en varm, beige ton och elegant väggpanel. Fiskbensmönstrat trägolv och fönster som släpper in rikligt med dagsljus. Plats för både soffgrupp och matbord.

KÖK

Stilrent kök med grågröna skåpsluckor, ljus bänkskiva och stänkskydd i mönstrad ljus ton. Parkettgolv och ljus väggfärg ger ett sobert intryck. Fullt utrustat med ugn, induktionshäll, diskmaskin, mikrovågsugn och gott om förvaring.

SOVRUM

Mysigt sovrum med gröntonade väggar och platsbyggd förvaring ovanför sängen. Ljus gardin, neutrala textilier och fint ljusinsläpp skapar en rofylld atmosfär.

BADRUM

Helkaklat badrum med vit kakel och ljusblå bård, samt matchande klinkergolv i blått. Utrustat med dusch, kommod, spegelskåp, WC och tvättmaskin.

HALL

Praktisk hall med ljusgrå väggar och parkettgolv. Plats för avhängning, hatthylla samt gott om förvaring i platsbyggda garderober.

STORLEK

35 kvm enligt föreningens information och 36 kvm enligt faktiskt uppmättning.

DISPONERING

Lägenheten är registrerad som en 1 rok men disponeras idag som en 2 rok.



FÖRENING:	Brf Arbetaren 17
BYGGÅR:	1937
ÄKTA FÖRENING:	Nej
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F, FT & Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	74
ANTAL LOKALER:	6
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-10-03
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	120 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Arbetaren 17 är en oäkta förening som bildades 1998 och är

belägen på Sankt Eriksgatan 39 och 41, Kungsholmen i Stockholm. Föreningens fastigheter förvärvades 2000 och består av flerbostadshus om 6 våningar med 74 lägenheter och 6 lokaler (Vete-Katten, Hugo, China Corner, Barbershop, 41:an City Tobak och Creative Headz).

FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningen har inga beslutade avgiftsförändringar i dagsläget. (Kontrollerat 2025-05-07)

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Föreningen har en innergård med grill som går att boka under sommaren. Det finns en gästlägenhet i ett av trapphusen som medlemmar kan boka året runt. Tvättstuga finns i källaren på både Sankt Eriksgatan 39 och Sankt Eriksgatan 41, dessa är utrustade med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en mangel. Cykelställ under tak finns på gården, under 2017 har cykelramp installerats från entré till gården. I föreningen finns ett återvinningsrum beläget på Sankt Eriksgatan 39, källarplan. Här finns kärl för elektronik, metall, batterier, plast, grovavfall, wellpapp och pappersförpackningar, tidningar, färgat- och ofärgat glas.

Föreningen har gemensamt el-avtal men individuell mätning per lägenhet. Förbrukningen debiteras därefter per kvartal i samband med månadsavgiften.

Bostadsrättsföreningen är en så kallad "oäkta" förening. I skattehänseende finns två typer av bostadsrättsföreningar, de som är privatbostadsföretag "äkta" och de som är ej privatbostadsföretag "oäkta". För att få betraktas som en äkta förening måste föreningen upplåta en yta motsvarande minst 60 % av fastighetens hyresvärde för bostadsändamål till fysiska personer, dvs minst 60% av intäkterna i föreningen skall komma från bostäder upplåtna med bostadsrätt till fysiska personer.

RENOVERINGAR:

Både den löpande beskattningen, dvs den årliga beskattningen och kapitalbeskattningen vid avyttring skiljer sig beroende av om föreningen är att betraktas som äkta eller oäkta.

Den stora skillnaden mellan en oäkta och en äkta bostadsrätt är att man vare sig som säljare eller köpare av en oäkta bostadsrätt kan använda sig av de s.k. uppskovsreglerna vilka medger bostadsbyte utan att kapitalvinstbeskattning sker. Att sälja en oäkta bostadsrätt utlöser alltså kapitalvinstbeskattning.

Skattesatsen är 25% istället för 22% av vinsten vid en försäljning i en ?oäkta? bostadsrättsförening. En fördel med oäkta är att årsavgifterna kan hållas nere genom intäkter från lokal- och hyresrättslägenheter. Den största skattetekniska fördelen ligger i rätten till lätttnadsbelopp som skall deklarerars varje år och i regel ger ett underskott, vilket kan ackumuleras och skjutas framåt tills man säljer och då dras av som en del av anskaffningskostnaden.

Besök gärna föreningen hemsida:

<https://brfarbetaren17.se/>

2001 byttes el-stigare och samtliga V/A-stammar i kök och badrum. Samma period målades trapphuset.

2004 tvättstugan målades och nya maskiner installerades och fasaden renoverades.

2005 installerades säkerhetsdörrar.

2006 byttes hissmaskiner i port 39 och 41.

2009 genomfördes en OVK-besiktning av ventilationen och ventilationen i vindslägenheterna byggdes om.

2010/2011 byggdes balkonger mot gården på några lägenheter.

2013 påbörjades ett arbete med att byta fönster och fönsterventilationen i fastigheten.

2014/2015 skedde byte av undercentraler för värme i båda huskropparna samt montering av givare för monitorering av värme i respektive lägenhet.

2015 utfördes renovering och uppfräschning utav innergården.

2016 utbyte av elmätare och uppkoppling för automatisk elavläsning, kontroll av säkerhetsanordning på taket, OVK China Corner, kontroll av system för styrning av undercentraler och värme.

2017 fastighetsåtgärder baserat på underhålls- och ekonomisk plan, injustering elmätare och uppkoppling för automatisk elavläsning, OVK China Corner och injustering av system för styrning av undercentraler och värme.

2018 Löpande brandskyddskontroll, renovering av grovsoprum samt ombyggnation av tidigare kylrum.

2019 löpande brandskyddskontroll, fortsatt injustering av undercentraler och värme, OVK-besiktningar inkl. åtgärder klara,

tätning av tak samt montering av snörasskydd,
vattentrycksmätning, reparation av takfönster, byte av
termostater på elementen till vred, byte av armaturer till nya
med inbyggda sensorer i 41:ans källare.

2020 löpande brandskyddskontroll (genomförs var tredje
månad), OVK i samtliga lokaler och lägenheter,
vattentrycksmätning samt installation av tryckstegspumpar,
trapphusrenovering.

2021 OVK. Renovering/målning tak. Stamspolning.
Trapphusrenovering. Utemiljö m.m.

Renovering övernattningslägenhet/styrelserum.

2022-2023 Balkonger mot innergården som bekostades av
medlemmarna själva

2023 Utbyte av låssystem

2024 OVK. Renovering i källaren för inredning av nya förråd.

Upprustning av innergårdens belysning.

Kommande renoveringar:

Fasadrenovering ca 2026-27

Renoveringar som är beroende av kommande stämmobeslut är
inredning av råvind till bostadsrätt och utökad förrådsyta i
källarplan. Styrelsen tittar på möjlighet att förbättra
energiprestanda och klimat genom tilläggsisolering och
luftkonditionering driven av solenergi. Balkonger kommer att
byggas mot gården och finansieras av berörda boende.

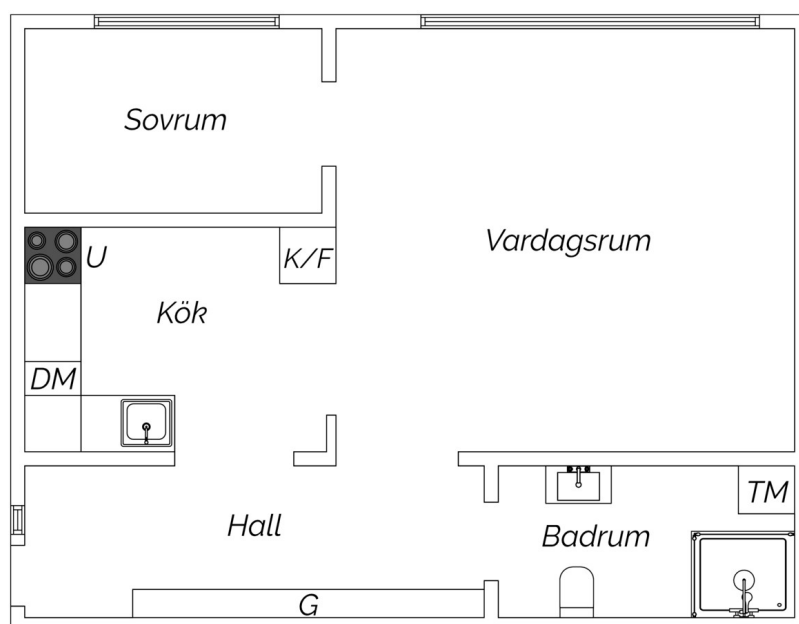
I området gäller boendeparkering. För mer information se: www.stockholm.se

Föreningen är ansluten till TV via Tele2 och bredband via Ownit
1000 Mbit/s.

PARKERING:

TV OCH BREDBAND:

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.

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

Sveavägen 147 11346 Stockholm mail@erikolsson.se