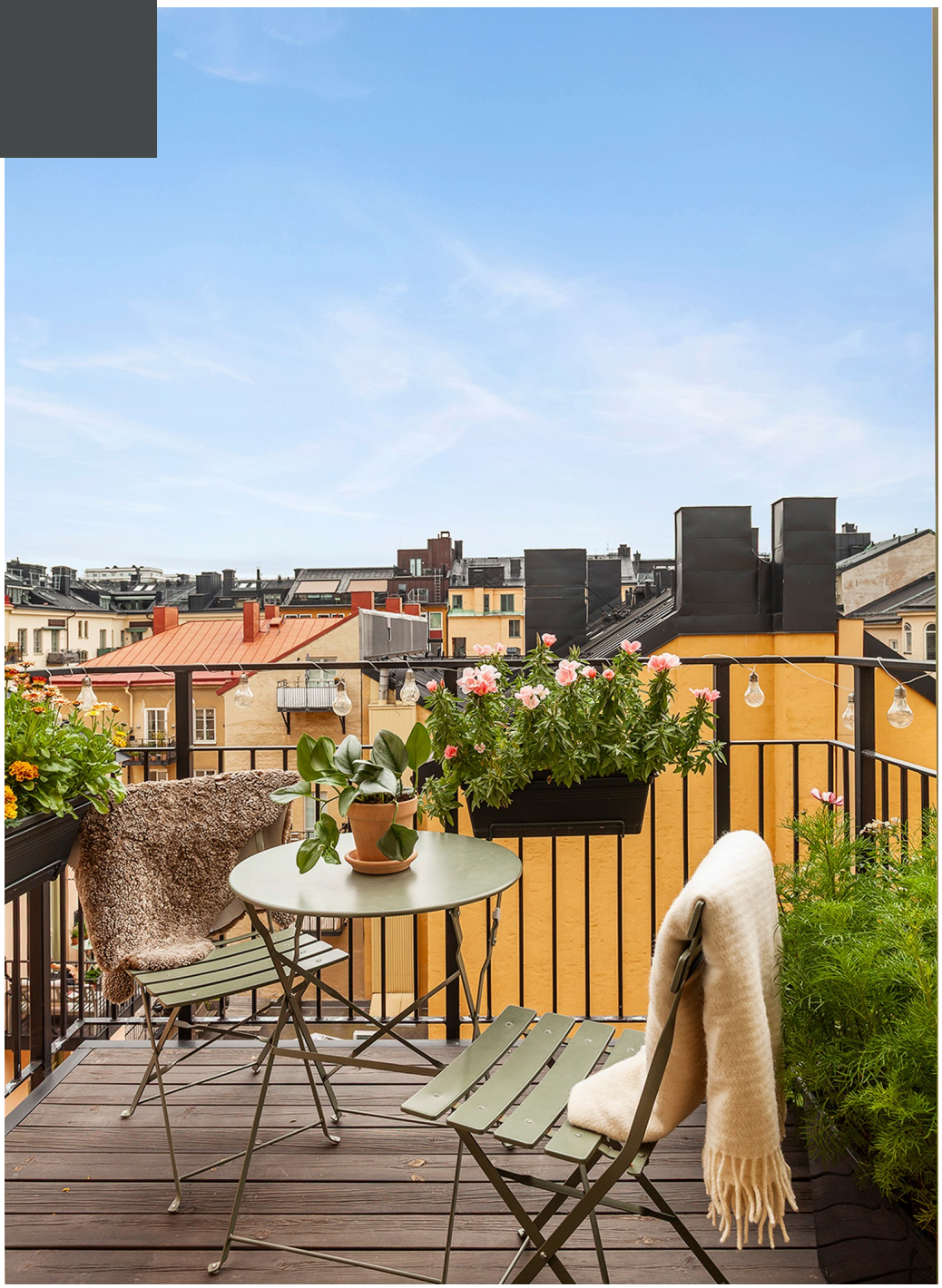
KUNGSHOLMEN

PILGATAN 26, 4 TR




matisse

KUNGSHOLMEN

Ljus och välplanerad sekelskiftestrea med härlig balkong, fungerande kakelugn!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







VÄLKOMMEN TILL PILGATAN 26, 4 TR

Ljus och ytterst välplanerad sekelskiftestrea i mycket bra skick, totalrenoverad 2023/2024. Absolut toppläge på nedre Kungsholmen nära Kungsholmstorg, Norr Mälarstrand och Riddarfjärden. Härlig balkong i soligt öst/sydöstläge mot fin innergård. Högst upp i huset (förutom vinden) med strålande utsikt över takåsarna samt tyst och insynsskyddat läge. Båda sovrummen och balkongen är belägna mot den idylliska innergården. Stilfull kakelugn skapar charm och känsla, fullt fungerande. Genomgående med stora, eleganta fönsterpartier i två väderstreck och generöst ljusinsläpp. Sekelskiftescharm med högt i tak (ca 3,25 m), fina takrosetter, stuckatur och speglade dörrar. Vackra furugolv, behandlade med mattlack, inga trösklar. Kök och badrum är stilrent renoverat 2023/2024 med smakfulla materialval. Infälld el i hela lägenheten och alla strömbrytare har PLEJD installerat vilket möjliggör smart styrning. För extern förvaring finns ett rymligt källarförråd, ca 6,5 kvm. Stilfull sekelskiftesfastighet anno 1900 med vackert trapphus och rymlig hiss, plats för barnvagn. Fastigheten stambyttes 2023/2024.
Absolut toppläge på Kungsholmen nära högst populära Kungsholmstorg.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jakob Jakobsson

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Pilgatan 26, 4 tr, 112 23 Stockholm
STORLEK:	73 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	9 750 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 075 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten och förråd. Bredband via Bahnhof, 1000/1000 Mbit, 320 kr/mån. Fiberinstallation: 149 kr/mån t.o.m. juni 2028. Obligatoriskt tillägg om 50 kr/ mån för balkong.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 600 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 2 800 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	51
LÄGENHETSNR SKV:	1401
ANDELSTAL:	Andel i förening 6,667 %, andel av årsavgift 6,35 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	830 524 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:	4 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	BRF Fikonträdet 19































RUMSBESKRIVNING

HALL
Ljus och välkomnande. Högt i tak, fin takrosett, vackert trägolv, hatthylla i original och plats för avhängning. Rymlig klädkammare samt förvaring upp till tak. Tapet Bower av William Morris.

KÖK
Stilrent renoverat 2023/2024 (i samband med stambytet) med smakfulla materialval. Rymligt kök med plats för matgrupp. Högt i tak, två mindre takrosetter och vackert trägolv. Elegant fönsterparti och bra ljusinsläpp. Spishäll med induktion samt varmluftsugn (Smeg). Separat kyl och frys (Samsung) samt inbyggd diskmaskin. Bänkskivor i påkostad granit samt tvådelad diskho med designblandare. Vitt kakel ovan de generösa arbetsytorna. Gott om köksskåp (Lergöken) skapar bra förvaring, spotlights under köksskåpen.

SOVRUM 1
Rymligt master-bedroom med plats för dubbelsäng, förvaring och annan möblering. Två stora, eleganta fönsterpartier mot lugn innergård. Högt i tak, fin takrosett, stuckatur och vackert trägolv. Garderobsvägg skapar ypperlig förvaring.

SOVRUM 2
Lugnt beläget mot fin innergård. Plats för säng, kontorsdel och annan möblering. Högt i tak, fin takrosett och vackert trägolv. Fina pardörrar med fönsterpartier mot balkongen och innergården.

BALKONG
Härlig balkong i soligt öst/sydöstläge, plats för möbelgrupp. Balkongen är utrustad med trägolv och har trevlig utsikt över takåsarna och den fina innergården från högt läge.

VARDAGSRUM
Med plats för stor soffgrupp och annan möblering. Stort, elegant fönsterparti och generöst ljusinsläpp. Högt i tak, fin takrosett, stuckatur och vackert trägolv. Stilfull kakelugn skapar charm och känsla, fullt fungerande. Platsbyggd bokhylla med förvaringssektioner.

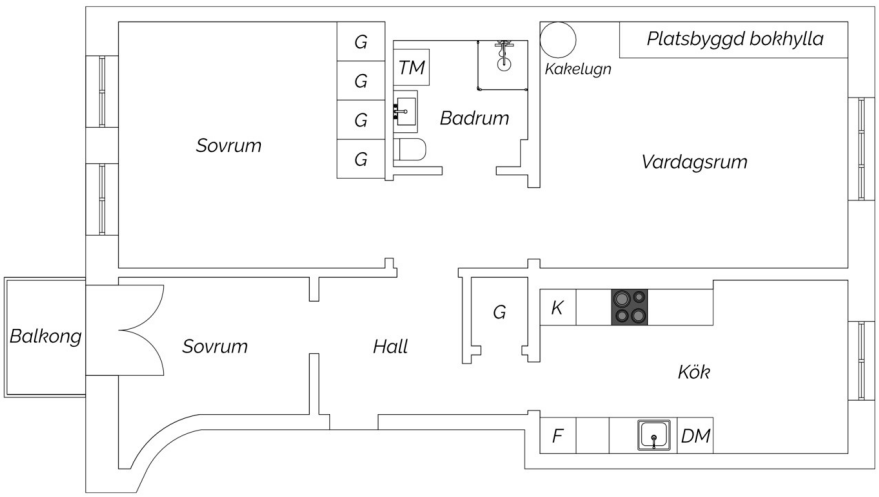
BADRUM
Smakfullt renoverat 2023/2024 (i samband med stambytet) med påkostade materialval. Trevlig duschhörna med tak- och handdusch. Wc samt handfat i vitt porslin, kommod under handfat. Vitt kakel på väggar samt klinkergolv i ljus ton med golvvärme. Kombinerad tvättmaskin/torktumlare från LG. Handdukstork med värmefunktion. Väggmonterat förvaringsskåp samt fina spotlights i tak.

ÖVRIGT
Infälld el i hela lägenheten och alla strömbrytare har PLEJD installerat vilket möjliggör smart styrning. För extern förvaring finns ett rymligt källarförråd, ca 6,5 kvm. Stilfull sekelskiftesfastighet anno 1900 med vackert trapphus och rymlig hiss, plats för barnvagn. Fastigheten stambyttes 2023/2024.
Renoveringar:
Lägenheten totalrenoverades 2023/2024 i samband med stambyte. Nytt furugolv. Ny el i hela lägenheten inklusive nytt elskåp. Renoverade ytskikt inkl. bröstpanel i hall och kök. Nya snickerier i delar av lägenheten, vissa är original. Nytt kök från Lergöken inkl nya vitvaror. Nytt badrum inkl ny inredning. Byte av dörr till säkerhetsdörr. Bygge av platsbyggda garderober, platsbyggd bokhylla och platsbyggd skrivbordshörna i det mindre sovrummet.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	BRF Fikonträdet 19
BYGGÅR:	1900
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag och Frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	16
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-12-16
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	117 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Fikonträdet 19 är en äkta och stabil bostadsrättsförening. Fastigheten är ett charmigt flerfamiljshus med klassisk sekelskifteskaraktär och ett attraktivt läge i ett av Kungsholmens mest uppskattade kvarter. Föreningen består av 16 lägenheter samt 1 lokal (61 kvm). Lokalen ger hyresintäkt till föreningen. Fräsch tvättstuga med full maskinell utrustning finns i källarplan. Cykelrum/barnvagnsrum finns på entréplan med ingång direkt från porten. Medlemmarna har även tillgång till en fin, möblerad innergård med grillplats och cykelförvaring. Lån per kvm bostadsrättsyta är 11 923 kr enligt ÅR 2025. Föreningen amorterade 400 000 kr på lånen nu i juni 2026, syns i nästa ÅR. Föreningen har ändå kvar ca 400 000 kr i kassan. Fastigheten innehas med tomträtt. Tomträttsavgälden uppgår till 175 000 kr/år och aktuell avgäldsperiod löper till 2027-12-31. Inga beslutade avgiftsförändringar. Föreningens hemsida brffikonträdet19.se
RENOVERINGAR:	1981 Fasaden renoveras, plåttak, byte av elstigar samt byte av kök och badrumsstammar. 2005 Balkonger byggs. 2007 Fjärrvärme. 2017 Trapphus renoverat och målat i gårdshus, samtliga stammar i källaren utbytta. 2018 Gårdshusets fasad renoverad. 2023-2024 Stambyten 2025 Två balkonger har uppförts på fastigheten. Planerade renoveringar: Renovering av hiss i gathuset, ommålning av tak samt målning av fönster.
TV OCH BREDBAND:	Bredband via Bahnhof, 1000/1000 Mbit, 320 kr/mån. Fiberinstallation: 149 kr/mån t.o.m. juni 2028.

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