

FREDRIKA BREMERS GATA 34

FRUÄNGEN



Erik Olsson



FRUÄNGEN

Smart planerad och ombyggd pärla, högst upp i huset

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Högst upp i huset - Kvadratsmart bostad
Praktisk klädkammare - Fransk balkong
Funktionellt kök med bra arbetsytor och förvaring
Stambytt badrum - Förening med solceller och laddstolpar

VÄLKOMMEN TILL FREDRIKA BREMERS GATA 34

Välkommen till Fredrika Bremers Gata 34, en charmig och yteffektiv lägenhet. Lägenheten har genomtänkt byggts om för att skapa en avskild sovdel/sovalkov i vardagsrummet. I vardagsrummet finns även en fransk balkong som tillsammans med det stora fönsterpartiet skänker ett gott ljusinsläpp. Köket är generöst tilltaget och bjuder in till både matlagning och sociala stunder. Den vackra glasväggen ger rummet karaktär och charm, precis som det schackmönstrade golvet. Badrummet är stambytt och smakfullt renoverat i modern stil med dusch och kombimaskin.

Förvaring är inget problem här, den rymliga klädkammaren rymmer både kläder och annat du vill hålla ur vägen och i hallen finns plats för hatthylla och förvaringsmöbel. Ett källarförråd hör till bostaden för ännu mer förvaringsutrymme. Föreningen är välskött, med flera stora renoveringar genomförda, såsom stambyte 2016/2017, installation av solcellspaneler och laddstolpar 2022/2023. Här finns också flera gemensamma bekvämligheter som nybyggd uteplats, cykelskjul, tvättstugor (varav en i bottenplanet i samma hus) med flera maskiner, gästlägenhet och gemensamhetslokal.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Kelly Ståhl

070-143 17 22
kelly.stahl@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Fredrika Bremers gata 34, 12950 HÅGERSTEN
STORLEK:	47 kvm (föreningens information) Bostaden är registrerad som 1 rok
ANTAL RUM:	15 rum och kök Bostaden är registrerad som 1 rok
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 992 kr/mån Inkl. vatten, värme och basutbud TV. El debiteras efter förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 695 kr/år (el: 2 000 kr/år, försäkring: 2 695 kr/år) Driftkostnaderna är individuella och kan variera efter val av avtal samt egen förbrukning
LÄGENHETSNR FÖRENING:	301
LÄGENHETSNR SKV:	1301
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,5328 %
BOSTADENS INDIREKTA	278 521 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, kontrollerat 2025-08-21. 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:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Schaletten-Modisten
NUVARANDE ÄGARE:	Rebecka Avellan-Hultman













VARDAGSRUM

Ett ljust och trivsamt vardagsrum med generöst ljusinsläpp från stort fönsterpartier och fransk balkong. Här finns gott om plats för både soffgrupp och mediamöbel. Rummet har smart delats av med en vägglösning för att skapa en praktisk sovalkov. Mjuka färgval och stilrena detaljer ger ett harmoniskt intryck. Här finns även ett praktiskt sängskåp.

KÖK

Det charmiga köket är rymligt och funktionellt, med gott om arbetsyta och förvaring bakom vita skåpsluckor. Fönstret ger fint ljus och utsikt mot grönska. I köket finns en bra plats för matgrupp till ca 6 personer. Mot hallen finns en vacker glasvägg som skapar rymd samtidigt som den ger rummet karaktär.

BADRUM

Fräscht, stambytt och helkaklat badrum i stilrena färgval. Här finns badkar, wc, tvättställ med kommod, spegelskåp och kombimaskin. Fönstret ger extra ljusinsläpp och bra för vädring.

HALL & KLÄDKAMMARE

Välkomnande hall med god plats för ytterkläder. Härifrån nås den rymliga klädkammaren som ger mycket gott förvaringsutrymme. I klädkammaren finns smart förvaringssystem. Perfekt för dig som vill ha ordning och reda på kläder, skor och annat.

FÖRRÅD

Ett förråd tillhör lägenheten att nyttja.



FÖRENING:	Brf Schaletten-Modisten
BYGGÅR:	1967
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, tomträtt.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	146
VARAV HYRESRÄTTER:	12
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-03-21
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	142 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Schaletten-Modisten bildades 2002 och marken innehas med tomträtt. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör Fredrika Bremers Gata 17, Fredrika Bremers Gata 19, Fredrika Bremers Gata 34, Jenny Nyströms Gata 10 och Jenny Nyströms Gata 14. Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning. Föreningens tvättstugor är belägna i bottenplanet på Jenny Nyströms gata 14 (JN 14) samt källarplanet på Fredrika Bremers gata 34 (FB 34). I JN 14 finns två månadstvättstugor och två veckotvättstugor. Tvättiderna är längre för månadstvättstugorna; fyra timmar i jämförelse med tre timmar för veckotvättstugorna. Till varje tvättstuga hör ett torkrum. I FB 34 finns en tvättstuga som bokas med särskild nyckelbricka. (F.n. är grovtvättmaskinen ur funktion). I föreningen finns cykelrum och barnvagnsrum. Det finns även ett mopedförråd vid Fredrika Bremers gata 1. Föreningen har även en renoverad festlokal som kan hyrs till en kostnad om 300 kr per dygn, med ingång på gaveln till Fredrika Bremers Gata 1 och en gästlägenhet som kan bokas dygnsvis av alla boende för en kostnad om ca 300 kr. Gästlägenheten är belägen på baksidan av Fredrika Bremers gata 19-21. Observera att priserna kan justeras, dessa priser är kontrollerade 2025-09-05. Månadsavgiften för bostadsrätter höjdes med 3 % fr.o.m. den 1 januari 2025. Styrelsen har inte fattat beslut om någon ytterligare avgiftshöjning. (Taget från föreningens hemsida uppdaterad 2025-08-27) Vatten, värme och basutbud för TV ingår i avgiften. El och bredband tillkommer. Medlemmarna ansvarar själva för att ordna bredbandsabonnemang. Kostnad för el läggs automatiskt till på fakturan för månadsavgiften.

RENOVERINGAR:

1990 provspolades V/A-stammarna i kök och badrum på Fredrika Bremers gata 34. El-stigare byts i samband med V/A-stammar.

2000 målades trapphus

2003 renoverades tvättstugan, taket målades om. ComHem installerades.

2007 åtgärdades fasaden på Fredrika Bremers gata 34

2008 OVK-besiktning

2011-2012 renoverades balkonger och loftgångar

2012 Byttes fläktar på Jenny Nyströms gata

2014/2015 målades och isolerades taket, byttes undercentraler och fiber installerades (bredbandsbolaget/Telenor).

2016-2017 stambyte av samtliga badrum och kök i föreningen och ny tvättstuga på Fredrika Bremers gata 34.

2019 utfördes energideklaration.

2020 utfördes OVK-besiktning, upprustning av bakgården till Fredrika Bremers Gata 34 där följande gjordes byggdes ett trädäck med 2 grillplatser samt sittplatser och buskar har planterats för bättre insynsskydd.

2021 uppgradering av ytterdörrar till loftgångshus på Fredrika Bremers Gata 15, 17 samt Jenny Nyströms Gata 10, 12 och 14.

2022-2023 Byte av samtliga tak och installation av solcellspaneler.

2023 Installation av laddstolpar för elfordon.

2024 Byte av puts på del av fasad

2024/2025 Åtgärder i skyddsrum

Kommande renoveringar:

Reparation av loftgångar (beräknas vara färdigt i juli).

Byte av ytskikt på ytterdörrarna i loftgångshuset.

(information hämtad från föreningens hemsida daterad 2025-04-21)

PARKERING:

Parkering:

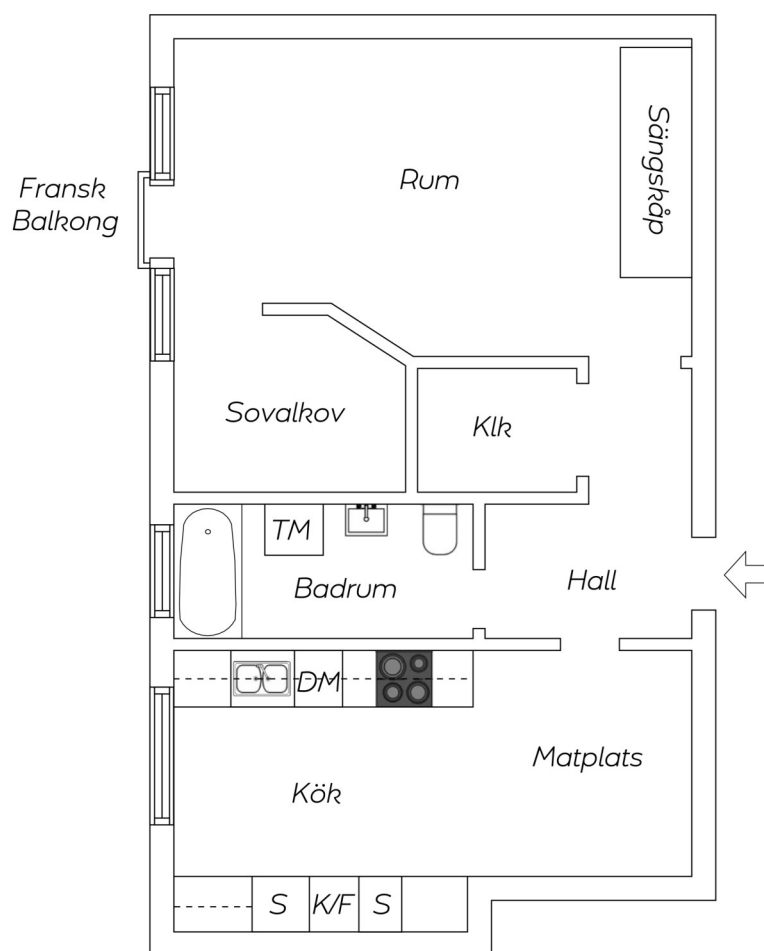
Nej, det är i dagsläget ingen kö till föreningens parkeringsplatser och det finns lediga parkeringsplatser. Däremot kan du behöva ställa dig i kö om du önskar en specifik parkeringsplats. Att hyra en parkeringsplats kostar 400 kr/månad.

(Information från föreningens hemsida daterad 2025-08-27)

I föreningen finns 96 platser varav 22 gästplatser. För att hyras en laddplats behövs laddabonnemang hos företaget Elaway. Laddabonnemang hos Elaway kostar i dagsläget 69kr/mån. Elen kostar enligt föreningens rörliga pris + 1 krona per kWh. Föreningen är ansluten till Telia för TV och bredband samt fiber genom Telenor.

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 skalendig. 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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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



Störtloppsvägen 18 12947 Hägersten mail@erikolsson.se