KUNGSHOLMEN

FLEMINGGATAN 26, 5 TR





KUNGSHOLMEN

Ljus och välplanerad 2:a i mycket bra skick, högt upp med toppläge på Kungsholmen!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







VÄLKOMMEN TILL FLEMINGGATAN 26, 5 TR

Ljus och ytterst välplanerad 2:a i mycket bra skick, stilrent renoverad 2021. Toppläge på Kungsholmen nära Fridhemsplan, Norr Mälarstrand och Riddarfjärden. Högt upp med stora, eleganta fönsterpartier och generöst ljusinsläpp. 1920-talscharm med högt i tak, fina takrosetter, speglade dörrar och vackra trägolv. Kök och badrum är stilrent renoverat med kvalitativa vitvaror och smakfulla materialval. För extern förvaring finns ett källarförråd om ca 4 kvm. Trevliga balkonger finns i trapphuset utanför lägenheten. Stilfull fastighet anno 1921 med vackert trapphus och hiss. Äkta och stabil förening med låg belåning och som äger marken.
Absolut toppläge på Kungsholmen med närhet till allt som önskas! Norr Mälarstrand och Riddarfjärden nås på kort promenadavstånd. Här bor du med direkt närhet till såväl natur som stadspuls. Närliggande Rålambshovsparken med populära Smedsuddsbadet bjuder på trevligt bad- och parkliv. Norr Mälarstrand erbjuder härliga promenadslingor utmed Riddarfjärdens vatten. I området finns många populära restauranger såsom Mälarpaviljongen, Petite France, Orangeriet och AG.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jakob Jakobsson

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Fleminggatan 26, 5 tr, 112 32 Stockholm
STORLEK:	40 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	2 148 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och digital-TV. Obligatoriskt tillägg tillkommer för bredband (700/1 000 Mbit/s) om 115 kr/månad. Kostnad tillkommer för el och försäkring.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	31
LÄGENHETSNR SKV:	1504
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,6129 %, andel av årsavgift 1,31001 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	227 322 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:	5 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Bf Båten nr 1 UPA


SHARP




SAN
FRANCISCO




SAN
FRANCISCO




SAN
FRANCISCO


2013 GUIDE TO
SAN
FRANCISCO
OF
CALIFORNIA







FLEMINGGATAN 26, 5 TR







RUMSBESKRIVNING

HALL
Ljus och välkomnande hall med plats för avhängning. Högt i tak, fin takrosett och vackert parkettgolv.

SOVRUM
Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng, förvaring och annan möblering. Högt i tak, fin takrosett och vackert parkettgolv. Garderobsvägg skapar ypperlig förvaring. Stort, elegant fönsterparti med trevlig utsikt från högt läge.

KÖK
Stilrent kök, delvis renoverat 2021 med smakfulla materialval. Spishäll med induktion samt fläkt och varmluftsugn. Inbyggd kyl och frys samt diskmaskin. Vitt kakel ovan de generösa arbetsytorna. Bänkskiva i stilfullt trä samt tvådelad diskho med blandare. Köksskåp i grå nyans ger bra förvaringsmöjligheter.

VARDAGSRUM
Med plats för soffgrupp, matplatsdel och annan möblering. Generös takhöjd, fin takrosett, elegant stuckatur och vackert parkettgolv. Stort, elegant fönsterparti med trevlig utsikt från högt läge.

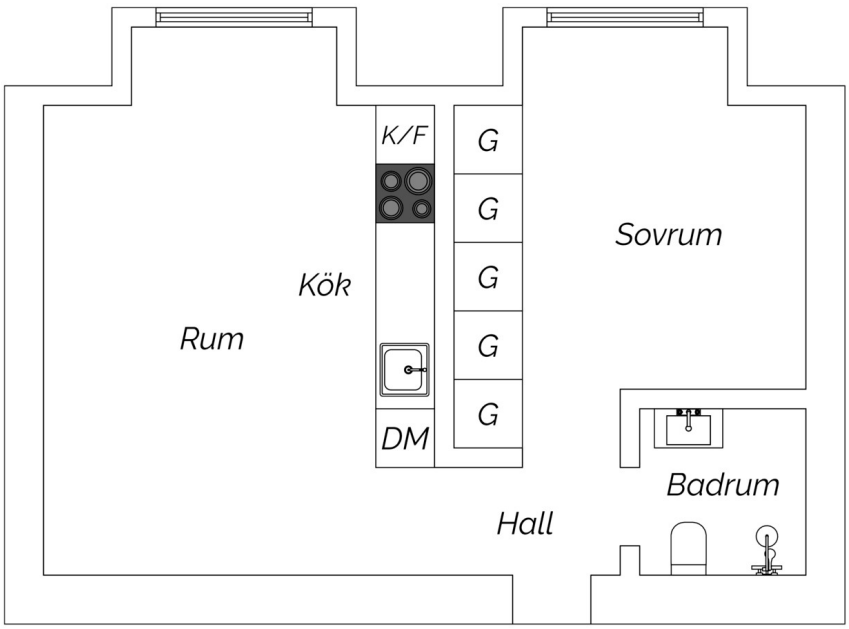
BADRUM
Ljust och helkaklat badrum, renoverat 2021 med påkostade materialval. Trevlig duschhörna med tak- och handdusch. Vägghängd wc samt handfat i vitt porslin, kommod med dubbla förvaringsskåp under handfatet. Fina spotlights i tak samt spegelskåp med belysning ovan handfat. Kakel i grå nyans samt klinker i grå ton med golvvärme.

ÖVRIGT
För extern förvaring finns ett källarförråd om ca 4 kvm. Trevliga balkonger finns i trapphuset utanför lägenheten. Stilfull fastighet anno 1921 med vackert trapphus och hiss. Äkta och stabil förening med låg belåning och som äger marken.
Nyligen gjorda renoveringar i lägenheten (Maj-Aug 2021):
- Målat om, väggar och tak
- Dragit om el, satt in fler eluttag.
- Kök: bytt ut kyl- och frys, byggt in köksluckor, bytt luckor, satt in ny fläkt.
- Sovrum: Byggt in platsbyggd förvaring, flyttat vägg.
- Badrum: Totalrenoverat, golvvärme.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Bf Båten nr 1 UPA
BYGGÅR:	1921, byggår: 1923
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Markvärmepump och fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	42
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-02-25
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	95 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Adresserna är Fleminggatan 26 och Polhemsgatan 31. Här kombineras historisk charm med ett tryggt och välskött boende mitt i staden. Fastigheten består av 42 bostadsrätter med en sammanlagd bostadsyta om cirka 3 204 kvm. Föreningen har låg belåning, endast 5 416 kr/kvm enligt ÅR 2024. Medlemmarna har tillgång till: Fräsch tvättstuga i källarplan med full maskinell utrustning. Cykelrum med ingång från gatan (Polhemsgatan).. Trivsam innergård med planteringar, stenlagda uteplatser och sittgrupper. Skuldsättning pr/ kvm är 5416 kr (enligt Årsredovisningen 2024). Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2032.
RENOVERINGAR:	1994-1995 Rörstambyten 2003-2005 Fönsterrenovering 2003-2005 Förbättringar yttertak samt vindsombyggnad 2004 Renovering av balkonger 2004 Nya balkonger mot gård 2004-2005 Omputsning av fasad 2009 Nytt plåttak mot gata 2014 Renovering av hissmotor 2015 Renovering av hisskorg 2018-2019 Omläggning av yttertak 2020 Renovering av fönster 2022-2023 Ommålning av trapphus 2023 Byte av radiatorer i hela fastigheten 2023 Spolning avloppsstammar 2023 Injustering av värmesystem 2025-2026 Förbättring av fastighetens ventilation
TV OCH BREDBAND:	I avgiften ingår värme, vatten och digital-TV. Obligatoriskt tillägg tillkommer för bredband (700/1 000 Mbit/s)

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