

KUNGSTENSGATAN 35A

VASASTAN



Erik Olsson



VASASTAN

Charmig
sekelskiftesdröm
med stor uteplats ?
anno 1885!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Anno 1885
Fönster i fil
Uteplats

VÄLKOMMEN TILL KUNGSTENSGATAN 35A

Missa inte chansen att förvärva denna sekelskiftesdröm anno 1885 - där tidstypiska detaljer möter modern komfort och en stor uteplats sätter guldkant på vardagen. Bostaden bjuder på en genomtänkt planlösning med öppen och social yta mellan kök och vardagsrum, där ljuset flödar in genom vackra fönster i fil. Ett hem att förälska sig i mitt i city! Redan i hallen möts du av inbjudande känsla. Här finns plats för avhängning av ytterkläder och skor. Vidare in öppnar köket upp sig i ett luftigt och socialt samspel med vardagsrummet. Här möts klassisk design och modern funktionalitet i ett kök utrustat med kyl/frys, induktionshäll, ugn och skåpsfläkt. De vita skåpsfronterna löper hela vägen upp till taket och erbjuder gott om förvaringsutrymme, medan generösa arbetsytor och kaklat stänkskydd skapar en inspirerande plats för matlagning. Här finns också plats för en matgrupp för 4-6 personer - perfekt för både vardagsmiddagar och helgens sällskapliga stunder. Köket smälter sömlöst samman med det ljusa vardagsrummet i en öppen planlösning som ger en fantastisk känsla av rymd. Två stora fönster i fil släpper in rikligt med dagsljus och skapar ett naturligt flöde genom rummet.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Julius Sonerud

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Kungstensgatan 35A, 11357 STOCKHOLM
STORLEK:	40 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	15 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 811 kr/mån I månadsavgiften ingår vatten, värme, bredband via fiber från Bahnhof (1000/1000) och kabel-TV basutbud via Tele2.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 700 kr/år (el: 3 700 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) I angiven driftskostnad för två personers hushåll, ingår hushållsel 3700 kr/år och försäkring 2000 kr/år. Samtliga uppgifter är beräknade enligt schablon. Kostnaderna kan både vara högre och lägre för nya ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0001
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,0273 %, andel av årsavgift 4,0273 %
BOSTADENS INDIREKTA	377 908 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 2025-05-30. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Sjökatan 14
NUVARANDE ÄGARE:	Emma Wähl, Gustav Stål













HALL

Inbjudande hall med goda avhängningsmöjligheter av ytterkläder och skor.

KÖK

Klassiskt kök med maskinell utrustning såsom kyl/frys, induktionshäll, ugn samt skåpsfläkt. Flertalet skåp upp till tak och bra arbetsytor samt stänkskydd i vitt kakel. Här finns plats för matgrupp för 4-6 middagsgäster. Köket ligger med öppen planlösning mot allrummet vilket ger en otrolig rymd. Fint ljusinsläpp från fönster.

VARDAGSRUM

Rymligt vardagsrum med vita väggar samt två stora fönster i fil som genererar ett härligt ljusinsläpp. Rummet är väl tilltaget och här rymms soffa, TV-möbel och annat valfritt möblemang. God förvaring i stora garderober.

SOVALKOV

Mysig sovalkov med plats för dubbelsäng.

BADRUN

Invid hallen finns ett badrum med vitt kakel på väggarna samt grått klinkergolv. Utrustat med WC, handfat med spegelskåp ovan samt duschhörna.

ÖVRIGT

Enligt föreningen är lägenheten 1 rok. Säljaren disponerar lägenheten som 1,5 rok.

FÖRRÅD

Säljaren disponerar f.n. ett källarförråd.

UTEPLATS

Det finns inget nyttjanderättsavtal men nuvarande bostadsrättshavare har tillåtit att nyttja ytan. Uteplatsen tillhör inte bostaden utan föreningen. Nyttjanderätten förutsätter att uteplatsen används på ett godtagbart sätt.

FÖRENING:	Brf Sjökatan 14
BYGGÅR:	1885
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	17
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-10-22
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	154 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Sjökatan 14. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen köpte fastigheten 2004 och äger marken. I föreningen finns 17 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 3 st hyresrättslokaler, där två hyrs ut till pizzeria och en till hårsalong. Godkänner delat ägande, med restriktion minst 50 % måste ägas av den som bor i lägenheten och max 3 delägare tillåts. FÖRENINGENS EKONOMI Föreningen har inte tagit beslut om några kommande avgiftsförändringar i dagsläget. (Kontrollerat 2025-06-03) GEMENAMMA UTRYMMEN Tvättstuga finns i källarplan med 2 tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. Cyklarna parkeras på innergården och barnvagnsförråd finns på innergården. På gården finns även ett sopförråd.
RENOVERINGAR:	2004-2005 genomfördes en totalrenovering då bland annat samtliga V/A-stammar i kök och badrum samt el-stigare byttes, fasaderna renoverades och fönstren målades. Vindsvåningar byggdes och hiss installerades i gathuset. Taket lades om på gårdshuset och renoverades på gathuset. I samband med totalrenoveringen byggdes balkonger och ny tvättstuga byggdes. 2010 renoverades gårdshusets syd-fasad och gavlar samt bottenvåningen på gathusets fasad. 2011 genomfördes en OVK-besiktning. 2012 byttes trapphusbelysningen. Samma år installerades ytterligare radiatorer i gårdshuset. 2013 renoverades innergården och motorn i hissen byttes. 2013-2014 genomfördes åtgärder avseende värmesystemet: Ett antal feldimensionerade rör byttes ut och en shuntgrupp installerades för att bättre kunna styra värmen till gatu- och gårdshuset. 2014 har motor och pump på hissen bytts ut.

2015 har markarbeten på gården utförts samt plåtbeklädnad av sockel.

2016 har gatuhusets samtliga fönster och dörrar mot innergården renoverats och målats. Gatuhusets fönster och dörrar har målningsbättrats. En ny torktumlare har installerats. Ny cirkulationspump för fjärrvärmens har installerats. Ny hisskorgsdörr installerades.

2017 installerades ny nödtelefon i hissen, OVK-besiktning utfördes i samtliga lägenheter, avtal tecknades med Fastighetsägarna om systematiskt brandskyddsarbete samt så utarbetades ny hemsida.

2019 byttes huvudavloppsstammen i källaren samt byttes fjärrvärmecentralen och porttelefonsystemet. Ny energideklaration genomfördes 2019-09-17 men föreningen har ej fått resultaten än.

2020 utfördes radonmätning.

Föreningen har inte tagit beslut om några större kommande renoveringar i dagsläget. (Kontrollerat 2024-11-14)

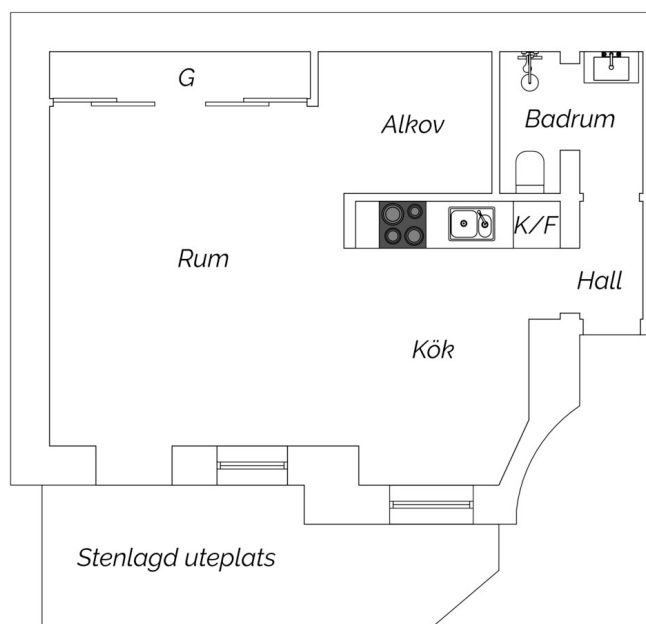
I området råder boendeparkering. För mer information se: www.stockholm.se

PARKERING:

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV och bredband via Tele2. Fiberanslutning via Bahnhof.

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 (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.

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

Sveavägen 147 11346 Stockholm mail@erikolsson.se