KLARA TVÄRGRÄND 5

VASASTAN/NORRMALM





VASASTAN/NORRMALM

Trerummare om hela 101 kvm i bästa cityläge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







VÄLKOMMEN TILL KLARA TVÄRGRÄND 5

Välkomna till denna välplanerade och rymliga 3:a med uteplats på bästa tänkbara läge mitt i City. Här erbjuds ett generöst boende med gott om utrymme för både sociala sammanhang och avkoppling. Bostadens väl tilltagna ytor skapar fina möjligheter att sätta sin egen prägel och forma ett hem att trivas i under lång tid.
Den genomtänkta planlösningen med tre rum ger en härlig kombination av funktion och komfort. Här finns plats för såväl familjeliv som hemmakontor och sociala tillställningar.
Här bor du i Brf Elefanten, en välskött och äkta förening som äger marken. Närområdet har det mesta av vad Stockholm kan erbjuda. Servicen är hög med livsmedelsaffärer, specialbutiker, apotek, banker, nattklubbar m.m. Några kvarter bort ligger T-centralen, Stockholms mittpunkt i det lokala transportnätet. Liksom Centralstationen och Cityterminalen med förbindelser till övriga landet som resten av världen.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Niklas Wellmér

070-355 19 00
niklas.wellmer@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Klara tvärgränd 5, 111 52 Stockholm
STORLEK:	101 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	9 500 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 367 kr/mån I avgiften ingår, värme, vatten och grundutbud kabel-TV. Utöver månadsavgiften tillkommer ett obligatoriskt tillägg för bredband om 65 kr/månaden.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 600 kr/år (el: 5 800 kr/år, försäkring: 2 800 kr/år) Driftkostnaden är från schablon. Kostnaden kan bli högre/lägre för ny ägare.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	5041
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,8242 %, andel av årsavgift 0,806 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	364 873 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.
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.
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Elefanten













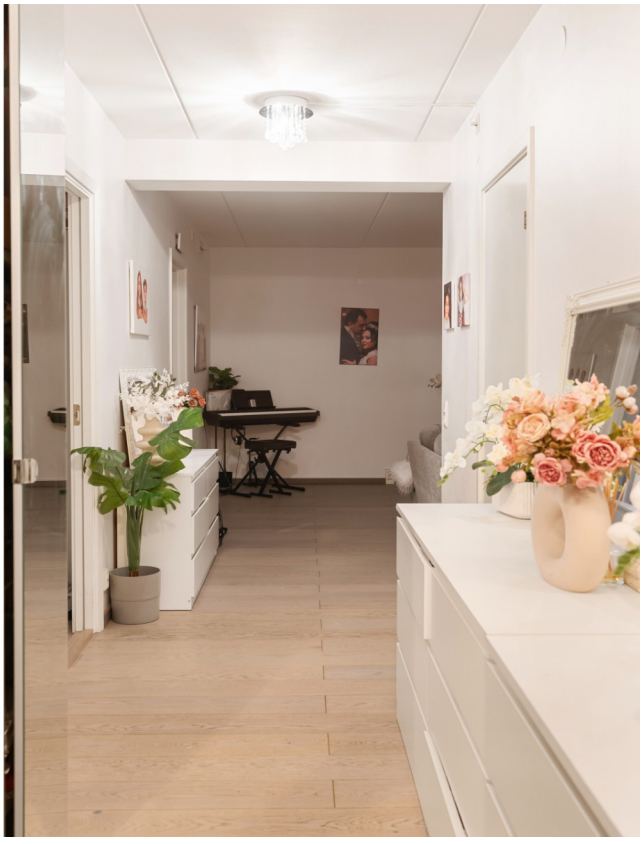












RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med ljusa väggar och praktiskt klinkergolv innanför dörren som sedan övergår till ljust trägolv. Gott om förvaring i garderober med skjutdörrar.

VARDAGSRUM
Generösa ytor som ger utrymme till både soffgrupp och stor matplats. Ljust golv och vita väggar. Flertalet fönster som ger ett naturligt ljusinsläpp.

KÖK
Förvaring bakom släta luckor i vitt som kompletteras med en bänkskiva i grått. Den maskinella utrustningen består av ugn med häll, diskmaskin samt kyl och frys.

SOVRUM
Rymligt sovrum med vita väggar och ljust golv. Stor klädkammare i anslutning till rummet.

SOVRUM
Vita väggar och ljust golv. Utgång till uteplatsen.

BADRUM
Grått klinker och vitt kakel. Här finns tvättmaskin och torktumlare med praktiskt avlastningsyta och förvaring i skåp ovan. Utrustat med WC, badkar samt handfat med skåp under.

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar f.n. ett förråd.

FÖRENING OCH HUS

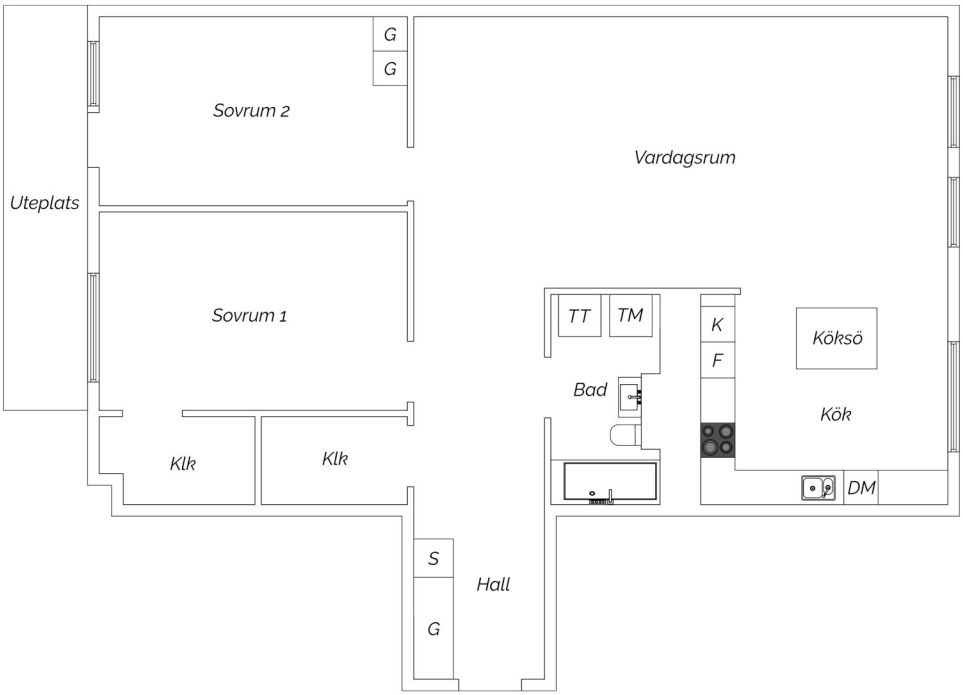
FÖRENING:	Brf Elefanten
BYGGÅR:	2003
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	150
ANTAL LOKALER:	9
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-01-28
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	105 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen köpte fastigheten år 2002. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och lokalerna med hyresrätt. Föreningens 9 hyreslokaler hyrs ut till bl.a kontor, utställning, cykelbud och restaurang. Föreningen har adresserna Herkulesgatan 22, 24 och 26, Klara Tvärgränd 3 och 5 samt Vattugatan 13 och 15. Godkänner delat ägande. FÖRENINGENS EKONOMI Föreningen har inga beslutade avgiftsförändringar. Föreningen sänkte avgifterna med 5% 2026-07-01. (Avstämt med styrelsen 2026-11-10). GEMENSAMMA UTRYMMEN Stor, välplanerad och grönskande innergård i lugn miljö med utemöbler m.m. Flera trivsamma terrasser finns, på våning 10, längs med Vattugatan och Herkulesgatan med utemöbler som får nyttjas av medlemmar utan kostnad och bokning. En gemensam tvättstuga finns som nås från gården vid Vattugatan 15, tvättstugan är utrustat med 2 tvättmaskiner, 2 torktumlare, torkskåp samt mangel. Det finns flera cykel- och barnvagnsrum belägna på Vattugatan 13 från gatan och plan 4 från gården, Vattugatan 15 plan 4 från gården samt Klara tvärgränd från gården.
RENOVERINGAR:	2026 Slipning och målning av trä på fasaderna vid portarna 2026 Återställning av porten på Herkulesgatan 26 efter översvämning 2026 Lagning av trasiga stenplattor i fasad och trappor 2026 Anslutning av föreningens hissar till brandlarmsystemet 2026 Renovering av hyreslokalen på Herkulesgatan 24 2026 Byte av rör till dagvattenbrunn i källaren på Vattugatan 13 2026 Avinstallation av äldre specialanpassade hissar på Vattugatan 13 och 15 2026 Nya lås till källarförrådsdörr på Vattugatan 13 2026 riktning av trapphusdörr på Herkulesgatan 26 2026 Byte av trasig värmeslinga på taket och i hängrännor

2026 Installation av brytskydd i föreningens samtliga dörrar
2026 Renovering av föreningens allmänna terrasser (Herkulesgatan 22)
2025 Renovering av samtliga hissar
2025 Målning av gemensamma trapphus och trädetaljer på gården
2024 - Målning av trapphus
2024 - Byte av lysrör och renovering av takvärme.
2023 - Renovering av soprumsgolv på Vattugatan 13, byte av elmätare på Vattugatan 13 och Vattugatan 15, byte av vattenmätare i undercentralen på Vattugatan 13
2023 - OVK
2022 - Byte av dörr till förrådet på Herkulesgatan 26 från innergården, byte av sand i sandlådan, rensning av frånluftskanaler
2021 - byte till LED-belysning i alla trapphus, på innergården och på alla armaturer på fasad, lagning av lösa stenar på trappor på innergården, byte av avluftningsklockor och filter i samtliga fläktrum, OVK, byte av värmeväxlare i undercentralen, byte avluftningsrör och stosar på taket,
2020 - har installerat nya entrédörrar. Golvet på altanerna är utbytta till betong. Målning/omlackering av träpartier ovanför entréer på alla adresser.
2019 - byttes mangel. Entrédörrar på Herkulesgatan 22, 24, 26 och Vattugatan 13 och 15 byttes också.
2018 - spolades stammarna. Dörr till portiken på Klara Tvärgränd 3-5 byttes. OVK-besiktning av ventilationen samt arbeten med trapphissar på Vattugatan 13 och 15 utfördes liksom löpande skötsel. Tvättmaskiner byttes.
Kommande renoveringar:
2026 Injustering av ventilationsflöden på Klara Tvärgränd 5 (PÅGÅR)
2026 Översyn av ventilationssystem i restauranglokalen (DELVIS KLART)
2027 Föreningen fortsätter med en del uppfräschningar av huset, stamspolning och avsluta några projekt från 2026.
2027 Uppfräschning av fasad på Vattugatan 13 våning 10

PARKERING: I området råder boendeparkering. Flera parkeringshus finns i närheten. För mer information se: www.stockholm.se

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och bredband via Bahnhof (1 GB, gruppanslutning och obligatoriskt tillägg om 65 kr/månad).

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

Odengatan 22 11356 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se