

BLEKINGEGATAN 20A

SÖDERMALM



Erik Olsson



SÖDERMALM

Stor balkong & bevarad charm i solid förening

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Stor balkong
Öppen och social planlösning
Smakfullt kök
Sekelskiftescharm

VÄLKOMMEN TILL BLEKINGEGATAN 20A

Välkommen till denna ljusa bostad med vackert ljusinsläpp och bevarad charm. Här bor ni på ett lugnt läge intill flera parker och Södermalms rika utbud av restauranger och service. Lägenheten ligger i ett vackert gårdshus med utsikt mot innergården. Den rymliga hallen tar er vidare in i det underbara köket och vardagsrummet som ligger i öppen och social planlösning. Här möts ni av tre vackra fönsterpartier med fint ljusinsläpp. Rummet har vackert trägolv och ett smakfullt renoverat kök med köksö i grå kulör med fina detaljer. Två bra sovrum samt gott om förvaring. Från master bedroom finns lägenhetens stora soliga balkong som verkligen förlänger bostaden. Välplanerat, stilrent badrum med dusch och tvättmaskin för bästa komfort. Kommunikationerna är utmärkta med både tunnelbana, bussar och pendeltåg en kort promenad hemifrån. Nästintill skuldfri förening med god ekonomi och med goda hyresintäkter från lokaler och garage. Utanför porten väntar ett idylliskt område alldeles intill Blekingetäppan, Helgalunden och Rosenlundsparken, samt ett stenkast bort Södermalms/SOFO:s rika utbud av restauranger, bagerier och caféer.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Lotta Röhnisch

070-723 42 56
lotta.rohnisch@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Blekingegatan 20A, ög, 118 56 Stockholm
STORLEK:	79 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	7 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 039 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg om 169 kr/månad för TV (basutbud) och bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	Ca 12 120 kr/år. (Hushållsel 8 880 kr/år och hemförsäkring 3240 kr/år.) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	795
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Insatsandel 1,34915 % Andel av årsavgift 1,36281 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Finns ingen nettoskuld då föreningen inte har några långfristiga skulder. 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. Datum för kontroll 2024-08-21. 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:	1 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Ritaren 5 & 12
NUVARANDE ÄGARE:	Jari Wikström Jattu, Sara Wikström Jattu
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





BLEKINGEGATAN 20A

Lägenheten ligger i ett vackert gårdshus med utsikt mot innergården.









Välplanerat, stilrent badrum
med dusch och tvättmaskin
för bästa komfort.



HALL

Trägolv och väggar i gul kulör. Hatthylla med ankarkrokar och förvaring. Inre hall med ingång till klädkammare.

KÖK

Trägolv och ljusa väggar. Ljusa skåpsluckor med vitrinskåp och ljust kakel ovan arbetsytor. Kyl/frys, integrerad diskmaskin, ugn, häll, fläkt och köksö med micro. Fönster med spröjs.

VARDAGSRUM

Trägolv och ljusa väggar. Platsbyggd bokhylla och totalt tre stora fönster med spröjs.

SOVRUM 1

Trägolv och ljusa väggar. Fem garderober och plats för skrivbord. Stort fönster med spröjs och utgång till lägenhetens stora balkong.

BALKONG

Stor balkong med utsikt mot innergården.

BADRU

Klinkergolv med golvvärme och kaklade väggar i grå kulör. Vägghängd wc, handduksvärmare och dusch med glasdörrar. Handfat med kommod och spegel samt tvättmaskin. Infällda spotlights i taket.

SOVRUM 2

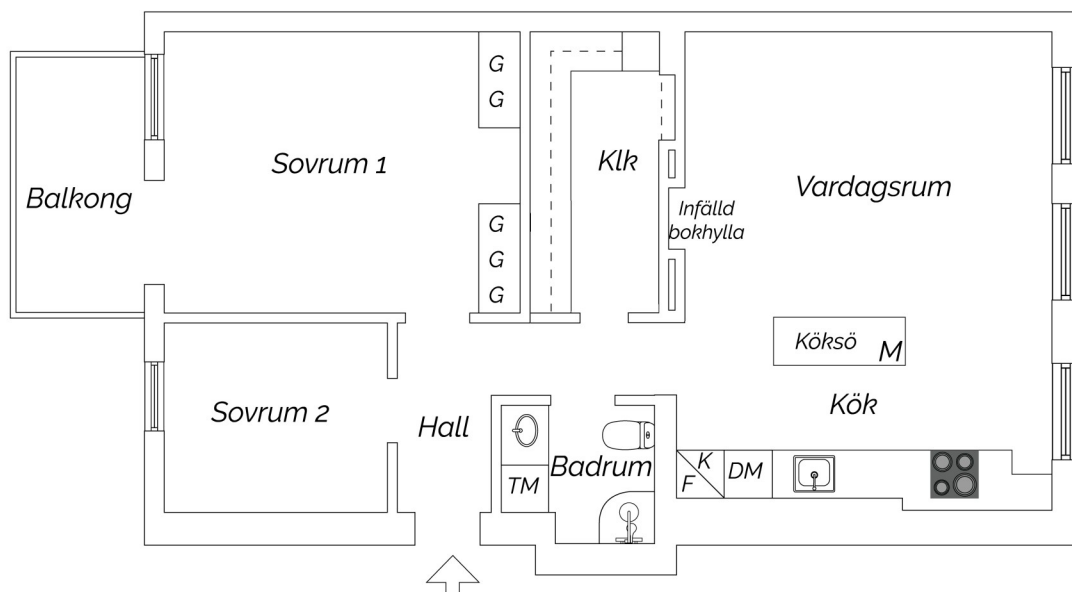
Trägolv och ljusa väggar samt fondtapet i blå kulör. Stort fönster med spröjs mot innergården. Överljusfönster mot hallen.



FÖRENING:	Brf Ritaren 5 & 12
BYGGÅR:	1905
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningens mark upplåtes med tomträtt. Tidpunkt för omförhandling av tomträtt: Från och med 2025-01-01 börjar Brf Ritaren 5 & 12s nya tomträttavtal med Stockholm Stad att börja gälla. Det kommer att innebära en successiv avgiftshöjning med rabatt från Stockholms stad från dagens 660 200 kr till 1 516 700 kr under kommande fyra år. Det kommer att innebära en liten avgiftshöjning för boende i föreningen.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	81
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ANTAL LOKALER:	11
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	Ca 1 433 kr
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	Ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	142 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Ritaren 5 & 12 bildades 2001 och marken innehas med tomträtt. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör Grindsgatan 35 och 37, Blekingegatan 18 och 20 gatu- och gårdshus. I föreningen finns 11 lokaler, varav 5 är förråd, som upplåtes med hyresrätt. I föreningen finns två tvättstugor, utrustade med sju tvättmaskiner, tre torktumlare, tre torkskåp samt två manglar. Det finns även cykelrum, barnvagnsrum samt fin innergård med sittplatser, grillmöjligheter och cykelställ med tak.
RENOVERINGAR:	Tidigare renoveringar: 1976 byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum. 1996 målades fönster mot gatan. 1997 installerades vattenburen fjärrvärme och ett nytt ventilationssystem. 2004 renoverades fasader mot innergården. 2005 spolades samtliga avloppsstammar, elinstallationer byttes ut och hissar installerades i samtliga trappuppgångar från plan 5 till de då nybyggda vindarna. 2007 renoverades fasader mot Grindsgatan och Blekingegatan, ommålning av fönster mot gatan samt installerades en egen undercentral för fjärrvärme. 2008 nytt tätskikt på gårdarna och nytt plåttak/yttertak på hela fastigheten. Vindsvåningarna byggdes. 2010 renoverades samtliga trapphus och entréportarna byttes.

2011 målning av fönster mot gårdar.
2012 utfördes en helrenovering av tvättstuga 1, samtidigt installerades nya maskiner i tvättstuga 1 och 2.
2013 renoverades hissar, samtliga rörstammar spolades och byte av fastighetens samtliga lås utfördes.
2014 uppgradering av ventilation.
2015 utfördes en OVK-besiktning och garageporten renoverades.
2016 utfördes renovering av barnvagnsförråd Blekingeg. 20.
2017 uppfräschning av gård Blekingeg. 18 och garaget renoverades
2018 målades smidesräcken på gården samt dörrar och fönsterpartier för lokaler.
2019 åtgärdades putsskador på gårdsmuren och räcken målades på innergården.
2020 renoverades tvättstugan på Blekingegatan 20.
2021 utfördes en OVK.
2022 hissen i gårdshuset på Blekingegatan 20 b har moderniserat, cykelrummen har renoverats och försetts med cykel upphängnings anordning.
2022-2023 OVK.
2024 löpande underhåll. Inventering och framtagande av handlingar för upphandling av fönsterrenovering pågår.
Inplanerade renoveringar:
Ca 2030 stambyte
Föreningen följer en underhållsplan.
PARKERING:
I föreningen finns det 14 garageplatser och 3 MC-platser som kan hyras till en kostnad om ca 1 890 kr/månad för bilplats och ca 693 kr/månad för MC-plats.
I dagsläget är det kö till samtliga bil- och MC-platser. I övrigt gäller boendeparkering i området. För mer information se: www.stockholm.se
TV OCH BREDBAND:
Föreningen är ansluten till TV och bredband via Tele2 bredband (ADSL 100/10)

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Erik Olsson

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 mäkla-

ren 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 marknadsförelsen. 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 M.M.

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 BOSTADSRÄTTEN 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarfirmen erhåller

en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

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

Sveavägen 147 11346 Stockholm mail@erikolsson.se