

KUNGSHOLMEN

FLEMINGGATAN 21, 4 TR



Erik Olsson



KUNGSHOLMEN

Underbar
sekelskiftvåning
belägen i vacker
omgivning i
jugendfastighet
anno 1906

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Jugendfastighet
Balkong i bästa söderläge
Högt upp
Generösa rum

VÄLKOMMEN TILL FLEMINGGATAN 21, 4 TR

Välkomna till denna stilfulla och bevarade sekelskiftsvåning på trivsamma Fleminggatan. Här möts ni av en vacker bostad som präglas av välbevarade originaldetaljer från fastighetens byggår så som hög takhöjd, väl tilltagna fönster med djupa fönsternischer och tre fungerande kakelugnar. Bostaden har en härlig balkong i ett fantastiskt söderläge som vetter mot den trivsamma innergården, här blir utan tvekan din favoritplats soliga dagar i trevligt sällskap. De väl tilltagna fönsterpartierna vetter i tre väderstreck och skänker ett underbart ljusinsläpp som gör att bostaden badar i ljus. Här finns flera sovrum med påtaglig sekelskiftscharm som stuckaturer, speglade dörrar och vackra trägolv som möter stilfulla materialval. I denna bostad har inget lämnats åt slumpen. Ny fiskbensparkett i hela lägenheten i vitbetsad ek (2024). Stilfull sekelskiftsfastighet anno 1906 med vackert trapphus och hiss.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Pia Lasses

073-544 16 00
pia.lasses@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Fleminggatan 21, 4 tr, 11226 Stockholm
STORLEK:	168 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	6 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	17 950 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 508 kr/mån I avgiften ingår vatten och kabel-TV.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 23 520 kr/år (el: 18 000 kr/år, försäkring: 2 520 kr/år, övrigt: 3 000 kr/år) I angiven driftskostnad för 4 personers hushåll (2 vuxna och 1 barn) ingår hushållsel ca 18 000 kr/år, hemförsäkring ca 2 520 kr/år samt gas 3 000 kr/år. Samtliga uppgifter är baserade på säljarens uppskattade kostnader. Kostnaderna kan båda vara högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0041
LÄGENHETSNR SKV:	1401
ANDELSTAL:	Andel i förening 6,676109 %, andel av årsavgift 6,67608 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	924 236 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.
VÅNING:	4 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Åkermannen 34
NUVARANDE ÄGARE:	Mathias Lagerström, Sandra Nothin
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















HALL

Välkomnande hall med högt i tak och vackert trägolv i fiskbensparkett (2024) som är genomgående i hela lägenheten, målade väggar i en ljus kulör. Generös förvaring i garderobssektion med plats för avhängning av ytterkläder och skor.

BALKONG

Fantastiskt söderläge med sol från kl.10.00-17.00 där varma dagar kan spenderas i trevligt sällskap. Trivsamt vy över föreningens innergård. Här finns plats för möbelgrupp och växter.

SOVRUM 1

Rymligt sovrum med stort, elegant fönsterparti mot lugn innergård. Plats för dubbelsäng, söngbord samt annat önskat möblemang. Fungerande kakelugn som värmer och skapar charm. Garderober med skjutdörrar som rymmer bra med förvaring. Högt i tak med elegant stuckatur, vackert parkettgolv och målade väggar i en ljus kulör.

VARDAGSRUM

Ljust och lättmöblerat vardagsrum med plats för större soffgrupp, mediamöbel samt annan önskad förvaring. Väl tilltagna fönsterpartier med fritt läge och en rolig vy från högt läge. Vackert parkettgolv och målade väggar i en ljus kulör samt elegant stuckatur i tak.

SOVRUM 2/MATSAL

Generöst rum med en fungerande och välbevarad kakelugn, för kallare dagar att krypa ihop framför. Disponeras i dagsläget som matsal med plats för matsalsbord om cirka sex till åtta personer eller dubbelsäng med önskat möblemang. Stort elegant fönsterparti, vacker ekparkett och målade väggar i en ljus kulör.

TVÄTTSTUGA

Tvätt utrymme mörkt klinkergolv och vita kaklade väggar. Tvättmaskin (2024), torktumlare samt bra hyllförvaring.

BADRUM

Stilrent badrum med ljus marmor på väggar och mörkt klinkergolv med golvvärme. WC, handfat med kommod och spegelskåp med belysning ovan och duschhörna med tak- och handdusch. Badrummet renoverades 2013.

PASSAGE

Vacker passage med bevarad ekparkett samt målade väggar i en ljus kulör. Förvaringsmöjligheter upp till tak.

SOVRUM 3

Trevligt sovrum med trivsamt utsikt från vackert fönsterparti mot lugn innergård. Fungerande kakelugn som skapar charm och värmer kyliga dagar. Plats för dubbelsäng, söngbord samt annat önskat möblemang. Vacker ekparkett och målade väggar i en ljus kulör.

KÖK

Bostadens hjärta som blir en naturlig samlingsplats för både familj och gäster vid sammankomster. Stilrent kök som renoverades 2013 där man valt samtliga materialval och inredning med omsorg. Vita köksluckor från Sentens med spotlights under och ljus marmor ovan exklusiva bänkskivor i ljus sten. Den maskinella utrustningen består av gasspis med grillfunktion, fläkt, ugn plus extra varmluftsugn (el), integrerad diskmaskin (2024) och mikrovågsugn, infälld diskho (Silestone) och kyl samt frys (2024). Här finns plats för matgrupp intill tredelat fönsterparti som vetter mot lugn innergård. I anslutning till köket finns ett charmigt men välbevarat skafferierum som rymmer alla varor till bakning och matlagning.

RUM 4

Vackert tornrum i nära anslutning till köket med högt i tak och fönsterparti mot lugn innergård. Plats för önskat möblemang. Vacker ekparkett och målade väggar i en ljus kulör.

SOVRUM 5

FÖRENING:	Brf Åkermannen 34
BYGGÅR:	1906
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Direkt El
VENTILATION:	Självdreg
ANTAL LÄGENHETER:	32
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-11-09
ENERGIKLASS:	G
ENERGIPRESTANDA:	297 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Åkermannen 34 köpte fastigheten 2008. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör Fleminggatan 21 och Fleminggatan 21 A. Gemensam innergård med grillplats, körsbärsträd och planteringar som sommartid möbleras med flera sittgrupper. Tvättstuga i källaren med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp och 1 mangel. Barnvagnsrum och cykelparkering på gården. Föreningen höjde avgiften 2023-07-01 med 10 %.
RENOVERINGAR:	1980-talet byttes el-stigare och en del V/A-stammar i kök och badrum. 1985 utfördes stambyte. 2008 Hissrenovering, ny tvättstuga, takrenovering och stambyten gathuset. 2009 byttes resterande V/A-stammar i kök och badrum. 2010 renoverades trapphuset i gathuset . 2011 Renovering av innergård och ventilationskontroll. 2014 installerades ny varmvattenberedare och stamspolning utfördes 2015 renoverades taken 2016 Målning och renovering av fönster i gathuset och renovering av takbryggor och räcken mm på gatu- och gårdshuset. 2017 Installerat ny varmvattenberedare i gathuset, spolning av avloppsledningar i gathuset, takbesiktning och justering av brister i gatu- och gårdshuset samt OVK utförd och godkänd. 2019 Stamspolning i gathuset och utbyte av delar i hissmaskineriet. 2020 Delar av hissmaskineriet har bytts ut (styrkort o dyl) och golvrenovering i gårdshusets källare. 2021 Takarbeten (skorstensplattform mm), rivning av imkanal

PLANRITNING



Erik Olsson

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



*Källa: UC Bostad

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 frågar 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