

## Kungsholmen - Fridhemsgatan 55



*Accepterat pris  
Nyproducerad  
Möjlig terrass  
Exklusiva materialval  
Sjöutsikt  
Social planlösning  
Två badrum  
Juridisk person kan köpa  
Master bedroom  
Walk in Closet  
Bra kommunikationer  
Återvändsgata*

<b>Pris</b>	12 950 000 kr eller högstbjudande
<b>Månadsavgift</b>	5 940 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	3

LL02214

Sida 1 av 5



---

<b>Boarea</b>	130 m <sup>2</sup>
<b>Möjligt tillträdesdatum</b>	Enligt överenskommelse.

---

## INTERIÖR

---

<b>Antal rum</b>	3
<b>Kökstyp</b>	Kök
<b>Boarea</b>	130 m <sup>2</sup>

**Areakälla** Fakt. uppm. norm SS 21054:2009

Uppmätt till 130 kvm LOA år 2012. Disponeras som 3 rok men är enligt föreningens information 1 rok.

**AREAKÄLLA** Faktisk uppmätning norm SS 21054:2009. Uppmätt till 130 kvm LOA år 2012. Framtida disponering som 3 rok men är enligt föreningens information 1 rok. Efter färdig byggnation förväntas boytan uppgå till ca. 125 kvm

**TERRASS** Möjlig terrass om ca. 30 kvm som delas med grannen, en delning diagonalt planeras att göras så att ca. 15 kvm terrass tillfaller denna lägenhet.

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

**Beskrivning** Hjärtligt välkommen till denna sensationella fastighet, byggd av AB Förenade Chokladfabrikerna som började tillverkningen av Mums-Mums, Plopp och Romerska bågar just här. Nu har du möjlighet att förvärva och få vara med och designa just ditt drömboende i ett häftigt projekt som blir färdigt för inflyttning i början av 2022 enligt plan.

Denna unika lägenhet är väl tilltagen när det kommer till utformning, design och materialval. Mycket fint ljusinsläpp via flera stora fönster samt en möjlig terrass om ca. 15 kvm, som tillsammans med fantastisk sjöutsikt mot Karlbergskanalen skapar en unik och exklusiv känsla i bostaden. Den genomgående standarden för bostaden är hög. Som juridisk person kan du köpa denna lägenhet!

Bostaden erbjuder en öppen och social planlösning mellan kök och vardagsrum vilket ger en imponerande rymd ihop med de stora fönsterna samt den tilltagna takhöjden. Ett master bedroom med walk in closet och lyxigt ensuite badrum. Det andra sovrummet passar utmärkt som kontor eller som ett extra sovrum. Ett ytterligare badrum, hiss direkt in i lägenheten samt gott om inbyggd förvaring gör detta till en riktig drömbostad.

Planritning och materialvalsbeskrivning som bifogas som PDF-fil i annonsen samt enligt renderingsbilderna är ett förslag och ger utrymme för dina eventuella önskemål om ändringar. Ju tidigare du visar intresse och väljer att vara med i processen, desto mer kommer du att kunna påverka materialval och design.

Här bor du på Kungsholmens bästa läge med närhet till såväl lugna promenadstråk, Fridhemsplans puls som Vasastans charm. Föreningen är stabil med de stora renoveringarna bakom sig.



Varmt välkommen att kontakta ansvarig mäklare Linnéa Lund - 072-3882408 för att få mer information om denna fantastiska lägenhet och för att boka dig på visning!

<b>Adress</b>	Fridhemsgatan 55, 11246 Stockholm
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	01001
<b>Våning</b>	1 av 6. Beräknad fr. Fridhemsgatan 55. Från Kungsholms strand 135 blir det 3/9  Balkong finns.

## EKONOMI

<b>Månadsavgift</b>	5 940 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten och grundutbudet-TV. Tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 115 kr/månad för bredband.
<b>Andel i förening</b>	3,778 %
<b>Andel av årsavgift</b>	3,60123 %
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är pantsatt.

## FÖRENING

<b>Namn</b>	Brf Bojen 14 (org.nr 769609-7026)
<b>Hemsida</b>	<a href="https://varbrf.sbc.se/Forenings-hemsida-ny/B/Bojen-14/Hem/">https://varbrf.sbc.se/Forenings-hemsida-ny/B/Bojen-14/Hem/</a>
<b>Allmänt om föreningen</b>	<p>Brf Bojen 14 är en äkta bostadsrättsförening. Det finns idag 46 lägenheter och en lokal med bostadsrätt (denna ägs inte av föreningen). Föreningen har en kommersiell lokal på Kungsholms strand 135.</p> <p>Föreningen bildades 2003 (äger marken).</p> <p>En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 190 kr som betalas av köparen. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om ca 476 kr/pant. Beloppen är beräknade på 2,5% respektive 1 % av prisbasbeloppet för år 2021.</p> <p>Föreningen delar innergård med grannföreningen Brf Chokladfabriken.</p> <p>Besök gärna föreningens hemsida för mer information: <a href="https://varbrf.sbc.se/Forenings-hemsida-ny/B/Bojen-14/Hem/">https://varbrf.sbc.se/Forenings-hemsida-ny/B/Bojen-14/Hem/</a></p>
<b>Parkering</b>	Föreningen har varmgarage med port från Fridhemsgatan. Det finns 13 stycken garageplatser för bil och 3 stycken MC-platser. Garageplatserna får hyras enbart av föreningens medlemmar. I dagsläget är det kö (kontrollerat 2021-10-26). Garageplanen delas med grannföreningen Brf Chokladfabriken, möjligt att hyra parkeringsplats även genom den föreningen.



<b>Tv &amp; bredband</b>	Föreningen är anslutna till ComHem med TV och till Bahnhof med bredband.
<b>Renoveringar</b>	2008 Rörstambyte Fridhemsgatan. 2008-2013 Trapphusrenovering Fridhemsgatan. 2011 Rörstambyte Kungsholms strand, plan 9-10. 2011-2012 Renovering entre Kungsholms strand. 2014 Soprum och sopsäcksväxlare. 2015-2016 Rörstambyte Kungsholms strand, plan 1-8. 2016 Service och uppgradering av hiss Kungsholms strand. 2017-2018 Trapphusrenovering Kungsholms strand. 2019 Rörstambyte, stam 3 ljusgången. 2020 Ombyggnation lokal till bostad entréplanet färdig. 2021 Fönsterrenovering avklarad. Modernisering undercentral. 2021 Uppfräschning av entréer. Fasadrenoveringen. 2021 (Pågående) Det byggs en övernattningslägenhet som kommer kunna bokas. 2021 (Pågående) Det byggs en festlokal för föreningen som medlemmar kommer kunna boka. 2021 (Pågående) Det byggs nya förråd som går att hyra. Ombyggnad pågår av plan 2 till fem nya lägenheter, klart våren 2022. En kommersiell lokal på plan 1(entréplan), klar när kommande hyresgäst är bestämd (kontrollerat 2021-10-26).
<b>Ekonomi</b>	I dagsläget finns inga beslut om avgiftsförändringar (kontrollerat 2021-10-26).  Långfristiga skulder: 16 000 000 kr Lån/kvm: 13 517 kr
<b>Information om månadsavgift</b>	I månadsavgiften ingår värme, vatten och grundutbudet-TV. Tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 115 kr/månad för bredband.
<b>Tillåter föreningen juridisk person som köpare?</b>	Nej
<b>Tillåter föreningen delat ägande?</b>	Ja, dock minst 10%.
<b>Äger föreningen marken?</b>	Ja
<b>Övrigt</b>	Adresser i föreningen: Fridhemsgatan 55 och Kungsholms strand 135.

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	Gathus
<b>Byggår</b>	1926
<b>Fönster</b>	3-glas
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme



**Ventilation** F/FTX

**Hiss** Hiss finns. Hiss går direkt in i lägenheten.

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd 2019-05-06

**Energiklass** Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.

**Energiprestanda primärenergital** 114 kWh per m<sup>2</sup> och år



## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	216	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	170	Underhåll	
Övrigt				
			<b>Summa</b>	
			<b>månadskostnad</b>	<b>386</b>

**Kommentar** I angiven driftkostnad (enligt schablon) som kan komma att variera utefter egen förbrukning ingår hushållsel om 2 600 kr/år samt hemförsäkring om 2 040 kr/år.

## BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

## KONTAKT

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**  
Linnéa Lund  
*Fastighetsmäklare*  
072-388 24 08

[linnea.lund@aliciaedelman.se](mailto:linnea.lund@aliciaedelman.se)

# VIKTIG INFORMATION

## MÄKLAREN OCH FASTIGHETSMÄKLERI

Mäklaren ska ta till vara på 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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari är medlemmar i Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "lägenhet", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

## 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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari 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. Avvikelse kan förekomma.

## BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

## FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En bostadsrättsförening 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 bostadsrättsförening 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](http://www.skatteverket.se).

## BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari 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 Alicia Edelman Fastighetsmäklari gäller att säljaren har fri provningsrätt. 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.

# VIKTIG INFORMATION

## ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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.

## ANSVAR VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Utgångspunkten är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller normalt att bostadsrätten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen om annat inte avtalas. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen. Även motsvarande regler i jordabalken kan bli tillämpliga.

## KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Informationen i objektsbeskrivningen är grundad på uppgifter från säljaren och den aktuella föreningen. Uppgifterna från säljaren kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En bostadsrätt köps i befintligt skick om annat inte avtalas mellan köparen och säljaren. En köpare har en undersökningsplikt. Säljare och mäklare uppmanar köparen att före köpet undersöker bostadsrätten noga eftersom en köpare inte kan få ersättning av säljaren i efterhand för sådana fel och brister som en köpare borde ha märkt vid undersökningen. Som privatperson kan det vara svårt att göra besiktningen, då kan en besiktningsman anlitas till hjälp. Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar eller upprustningar, höja avgifter m.m. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning. En köpare bör även före köpet besöka och titta på föreningens gemensamma utrymmen som källare, vind och tvättstuga. Mäklaren utför ingen besiktning av bostadsrätten och har ingen skyldighet att undersöka närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. En köpare bör gå igenom bostaden före köpet och testa att saker och ting fungerar som de ska. Särskild uppmärksamhet bör ägnas i fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara extra vaksam på eventuella tecken på läckage under diskbänk och i badrum eller annat våtrum bör golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp kontrolleras. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste köparen gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullfölja sin undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till vitvarornas ålder och beräknade "livslängd".

## SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Säljaren har inte någon generell upplysningsskyldighet som motsvarar köparens undersökningsplikt i egentlig mening. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som denne har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Fel och brister som säljaren har informerat om är inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

## VIKTIG INFORMATION OM KÖP

I den här bostadsbeskrivningen har du kunnat läsa om den bostad du nu varit på visning av. Du har därmed sett ett exempel på hur vi presenterar de bostäder vi förmedlar. Du minskar risken i din bostadsaffär om du förbereder din egen försäljning redan medan du letar ny bostad. Otryggheten att tvingas sälja i en sämre marknad minskar om du kan genomföra din egen försäljning så snabbt som möjligt i samband med att du köpt nytt. Vi har anställda fotografer som är experter på att förmedla det bästa med just din bostad. Vi har ett stort spekulantregister via Hittahem som dagligen uppdateras och matchas mot intressanta bostäder. Detta unika kontaktnät innebär att vi har ett stort försprång när det gäller att locka potentiella köpare till våra visningar. Vår framgång bygger på ditt förtroende! Jämför oss gärna.