

# Objektsbeskrivning

## Kungsholmen - Fleminggatan 35A



*Unik etagelägenhet med terrass & balkong i hjärtat av Kungsholmen!*

<b>Månadsavgift</b>	6 462 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	3
<b>Boarea</b>	113 m <sup>2</sup>

### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	3
<b>Boarea</b>	113 m <sup>2</sup>
<b>Arealkälla</b>	föreningens information

TL00706

Sida 1 av 6

Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

#### **HALL**

Ljus och välkomnande hall med vita väggar och praktisk avhängning i form av hatthylla och skohylla. Här möts du direkt av en stentrappa i mjukt svängd, halvspiralform som leder upp till bostadens övre plan och blir ett fint inslag i rummet. Stort fönster som släpper in bra med ljus och ger en luftig känsla redan från första steget in.

#### **KÖK**

Ljust kök med vita höglansiga skåpsluckor som ger gott om förvaring och en stilren känsla. Mörkt trägolv möter en mörk bänkskiva i samma ton, vilket skapar en fin kontrast mot de vita väggarna och det ljusa kaklet i panel ovan arbetsytorna. Köket är fullt maskinellt utrustat med diskmaskin, mikro, spis, induktionshäll, fläkt samt kyl och frys. Här finns både över- och underskåp som ger god förvaring. Fönstret släpper in ett fint ljus och förstärker den ljusa och öppna känslan i rummet.

Vidare i köket finns plats för en större matgrupp men även annat möblemang efter behov. Intill matsalsdelen finns en mindre klädkammare samt överskåp som ger bra extra förvaring. Under överskåpen sitter spottar som ger ett mjukt ljus och skapar en trivsamt känsla på kvällarna.

#### **SOVRUM 1**

Rogivande sovrum med inbyggd garderob där tvättmaskin är integrerad. Rummet rymmer dubbelsäng och kan även nyttjas med kontorsmöbler efter behov. Ljusinsläpp från balkongen bidrar till en luftig känsla. Ljusmålade väggar och mörkt trägolv.

#### **BALKONG**

Till bostaden hör även en balkong som kan inredas och sättas personlig prägel på under de varmare månaderna.

#### **SOVRUM 2**

Rogivande sovrum med plats för dubbelsäng och sängbord samt inbyggda garderober som ger bra förvaring. Målade väggar och ljusbeige heltäckningsmatta. Fint ljusinsläpp från två fönster.

#### **BADRUM 1**

Helkaklat badrum med grå klinkerplattor och en genomgående stilren känsla. Inbyggt badkar med jacuzzi-funktioner skapar en extra lyxig touch. Badrummet är inrett med vägghängd WC, handfat med mörk kommod samt stor spegel och handdukstork. Här finns även dusch.

#### **ALLRUM**

Allrum med vita väggar och stora mörka takbjälkar som skapar ett tydligt intryck och ger rummet karaktär. Snedtak med tre takfönster släpper in ett fint ljus och förstärker den öppna känslan. Här finns plats för en större soffgrupp och annat möblemang efter behov. Rummet har även en kamin. Rummet leder vidare ut till terrassen.

#### **TERASS**

Till bostaden hör en terrass med plats för möblemang under de varmare månaderna.

#### **BADRUM 2**

Ljust helkaklat badrum med grå klinkerplattor och en genomgående stilren känsla. Badrummet är inrett med vägghängd WC, handfat samt stor spegel och handdukstork. Här finns även en lyxig takdusch.

---

### ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

#### **Beskrivning**

Snart saluförs en unik etagelägenhet utöver det vanliga! Varmt välkommen till 113 kvm fördelade på tre plan i vackert sekelskifteshus.



Bostaden är väldisponerad med plats för hela familjen och given plats för socialt umgänge. Här erbjuds en gedigen rymd och tydlig känsla av hus i huset. Lägenheten erbjuder två till tre rymliga sovrum, 2 badrum, kök med matsal, en balkong, en terrass och genomgående smakfulla materialval. Bostaden präglas av fint ljusinsläpp och takfönster på översta plan!

Både balkong och den fantastiska terrassen är belägna mot lugn innergård. Perfekta platser för avkoppling och middagar i ostört läge.

Belägen på ett av Kungsholmens mest attraktiva lägen med citypulsens runt hörnet, samtidigt som bostaden erbjuder ett stillsamt och privat läge. Här bor ni med närhet till allt som önskas och behövs för en bekväm vardag. ICA Kvantum, gym, restauranger samt caféer ligger runt knuten. På promenadavstånd nås även vackra Kungsholmstorg, Kungsholmsstrand och Norr mälstrand. Helt enkelt all typ av serviceutbud som behövs.

Hsb BRF Skörden 2 i Stockholm är en äkta bostadsrättsförening som äger marken och håller god ekonomi.

En unik chans och ett hem utöver det vanliga som måste upplevas på plats.

Välkommen att kontakta Tilde Liffner för mer information!

<b>Adress</b>	Fleminggatan 35A, 112 26 STOCKHOLM
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	9
<b>Lägenhetsnummer adressregister</b>	1201
<b>Våning</b>	4 av 4. Våning 2, 3 och 4
<b>Balkong/uteplats</b>	Balkong finns. Balkong på våning 3, Terrass på våning 4

## EKONOMI

<b>Månadsavgift</b>	6 462 kr. Obligatoriskt tillägg om 309kr för bredband och kabel-tv.
<b>Andel i förening</b>	5,6571 %
<b>Andel av årsavgift</b>	9,00941 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	210 700 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.
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är pantsatt.

---

## FÖRENING

---

<b>Namn</b>	Hsb BRF Skörden 2 i Stockholm (org.nr 769604-0299)
<b>Adress</b>	Fleminggatan 35, 11226 STOCKHOLM
<b>Allmänt om föreningen</b>	<p>Fastigheten byggdes 1886. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening registrerad 1999-03-05. Föreningen äger marken som fastigheten ligger på.</p> <p>Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 2 072 kr som betalas av köpare. Vid belåning av bostaden har föreningen rätt att ta ut en pantsättningsavgift om ca 888 kr/pant. Beloppen är beräknade på 3,5% respektive 1,5 % av prisbasbeloppet för år 2026.</p>
<b>Antal lägenheter</b>	13 st
<b>Antal lokaler</b>	2 st
<b>Tv &amp; bredband</b>	Bredband 100/100 (Telenor) och Kabel TV Medium 8 favoriter (Tele2)
<b>Gemensamma utrymmen</b>	<p>Föreningen har en gemensam tvättstuga i gathusets källare, utrustad med två tvättmaskiner, två torktumlare, torkskåp samt mangel. I direkt anslutning till tvättstugan finns även en toalett.</p> <p>I gårdshuset finns soprum, cykelrum samt barnvagnsrum.</p> <p>Föreningen har dessutom en trivsam innergård med sittgrupper och grillmöjligheter, gräsyta, planteringar, stenlagda ytor samt cykelställ.</p>
<b>Renoveringar</b>	<p>Utförda renoveringar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>2002 Bullerdämpande fönster</li><li>2002 Lägenhet renoverad och sammanslagen</li><li>2002 Tvättstuga uppgraderad</li><li>2004 Balkonger byggda</li><li>2005 Målning av fasad mot gård</li><li>2007 Vind ombyggd till bostäder</li><li>2007 Renovering av tak, trapphus och hiss</li><li>2007 Installation av ny värmexlare</li><li>2007 Installation av säkerhetsdörrar</li><li>2010–2011 Fasadrenovering gårdshus</li><li>2010–2011 Fönsterbyte</li><li>2011 Gårdsrenovering</li><li>2011 Dränering och ny ytbeläggning</li><li>2014 Byte av expansionskärl</li><li>2014 Byte av grundvattenpump</li><li>2014 Ombyggd ventilation i tvättstuga</li><li>2015 Byte av takfläkt</li><li>2015 Installation av ventilation</li><li>2015 Målning av fönster och förbättrad taksäkerhet</li><li>2016 Byte av avloppsrör i källare</li><li>2016 Optimering av värmesystem</li><li>2018 Renovering av port och entré</li><li>2018 Målning av fönster</li></ul>



2019 Relining av avloppsstammar  
2019 Byte av torktumlare  
2020 Målning av trappuppgångar och gemensamma utrymmen  
2021 Byte av tvättmaskin och torktumlare  
2022 Byte av tvättmaskin  
2023 Målning av fönster  
2023 Omdragning av el  
2023 Byte av rökgasfläkt och cirkulationspump  
2024 Omdragning av el  
2024 Förbättring av värmesystem  
2024 Förbättring av ventilation  
2024 Komplettering av taksäkerhet  
2024 Byte av kallvattenledning  
2024 Dragit ny stam för värmesystem till till lgh 3 och 6.

Planerade renoveringar (kontrollerat med styrelsen 2026-04-02):  
Fortsätta förbättra värmen, i delar av lgh 9 och 11

## Ekonomi

Föreningen har inga planerade förändringar av månadsavgiften (kontrollerat med styrelsen 2026-04-02).

Lån/kvm ÅR24: 2 491 kr

## Information om månadsavgift

I månadsavgiften ingår värme, vatten och sophämtning.

## Äkta/oäkta förening

Äkta

## Tillåter föreningen juridisk person som köpare?

Ja

## Tillåter föreningen delat ägande?

Delat ägande tillåts men alla ägare ska bo i lägenheten.

Juridisk person kan accepteras men då måste man ha bostadsrättsföreningens samtycke och de kan neka.

## Äger föreningen marken? Ja

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	Flerfamiljshus
<b>Byggår</b>	1886
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Ventilation</b>	F
<b>Hiss</b>	Hiss saknas.



## ENERGIDEKLARATION

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

**Energiprestanda primärenergital** 100 kWh per m<sup>2</sup> och år



## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	458	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	250	Underhåll	
Övrigt				
<b>Summa månadskostnad</b>				<b>708</b>

**Kommentar** Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning.

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

<b>Kostnad vid slutpris 0 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats			
Lånebelopp			
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta			
Driftskostnad	708	708	708
Månadsavgift till förening	6 462	6 462	6 462
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>7 170</b>	<b>7 170</b>	<b>7 170</b>

*Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnads kalkyl, kontakta mäklaren.*

## KONTAKT

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Tilde Liffner  
Fastighetsmäklare  
0723882417

tilde.liffner@aliciaedelman.se