

Objektsbeskrivning Kungsholmen - Fleminggatan 40D



Pris	5 995 000 kr
Månadsavgift	3 316 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	66 m ²
Visning	Söndag 16/3 kl. 11:00-11:30 • Öppen visning-Anmäl gärna ditt intresse! Måndag 17/3 kl. 19:00-19:30 • Öppen visning-Anmäl gärna ditt intresse!

INTERIÖR

Antal rum	3
Boarea	66 m ²

SK254

Sida 1 av 6

Areakälla	föreningens information Lägenheten disponeras idag som 3 rok men är registrerad som 2 rok.
HALL	Välkomnande ljus hall med ljusa tapeter och parkettgolv. Generöst med förvaring genom skjutdörrsgarderob och en klädkammare i anslutning till hallen.
KÖK	Fräscht kök i ljus kulör som är utrustat med spishäll, ugn, fläkt, mikrovågsugn, diskmaskin samt kombinerad kyl och frys. Det finns gott om förvaring genom under-och överskåp. Plats för en mindre matgrupp. samt parkettgolv.
VARDAGSRUM	Rymligt vardagsrum med ljusa tapetserade väggar och parkettgolv. Plats för större soffgrupp och matgrupp samt övrig inredning om så önskas. Härligt ljusflöde genom två stora fönster.
SOVRUM 1	Rogivande sovrum med ljusa tapetserade väggar med en mönstrad fondvägg och parkettgolv. Plats för en dubbelsäng med tillhörande nattduksbord och förvaring genom garderob. Utgång till bostadens balkong.
SOVRUM 2	Mysigt sovrum med ljusa tapetserade väggar och parkettgolv. Plats för en större säng och härligt ljusflöde genom fönster.
BADRU	Fräscht helkaklat badrum som är utrustat med golvvärme, wc-stol, handfat med kommod, spegelskåp med belysning och duschkabin med ångfunktion. Extra bekvämligheter genom handdukstork och spotlights i taket. Förberett för montering av tvättmaskin/torktumlare.
BALKONG	Balkong där du får plats med mindre balkongmöbler.
FÖRRÅD	Säljaren disponerar över ett vindsförråd ca 7 kvm.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Välkommen till denna ljusa och välplanerade bostad på populära Fleminggatan 40D. Här erbjuds en välkomnande och funktionell lägenhet om 66 kvm som är belägen högt upp i huset, vilket ger en fantastisk utsikt och ett härligt ljusinsläpp. Köket är smakfullt och välutrustat med all maskinell utrustning du kan tänkas behöva, samt gott om förvaring för att göra matlagningen till en glädje. Det rymliga vardagsrummet bjuder på ett generöst ljusinsläpp och rymmer både sittgrupp och matbord, vilket gör det till en fantastisk plats för sociala tillställningar eller avkoppling. Lägenheten har två sovrum, varav det större masterbedroomet bjuder på en härlig känsla av rymd och har direkt access till den mysiga balkongen. Perfekt för morgonkaffet eller avkoppling efter en lång dag. Förvaring finns via garderob för att skapa en ordnad och praktisk sovmiljö. Badrummet är stilrent och helkaklat, med fräscha ytskikt och goda funktioner. Hallen erbjuder ytterligare förvaring via en praktisk skjutdörrsgarderob och en klädkammare, vilket ger ett extra plus för ordning och reda i hemmet. Här bor du med ett oslagbart läge, omgiven av både stadens puls och natursköna områden, vilket ger en perfekt balans mellan arbete och fritid. Kungsholmen är känt för sina fina promenadstråk längs vattnet och de grönskande parkerna, där
--------------------	---

Rålambshovsparken och Kronobergsparken erbjuder härliga utrymmen för avkoppling och rekreation. Här finns också ett brett utbud av restauranger, kaféer och butiker, tandläkare, vårdcentral och två gymanläggningar, vilket gör att du alltid har nära till allt du kan tänkas behöva. Oavsett om du vill njuta av en middag på en mysig bistro eller shoppa i närliggande butiker, så finns det alltid något att utforska i närheten.

Kommunikationen är också en stor fördel, med flera buss- och tunnelbanelinjer på gångavstånd. Det är lätt att ta sig till både centralstationen och andra delar av Stockholm, vilket gör pendling enkelt och bekvämt.

Varmt välkommen på visning!

Adress	Fleminggatan 40D, 11233 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	02113-01-01-1220
Lägenhetsnummer adressregister	1501
Våning	4
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	3 316 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten och TV grundutbud.
Andel i förening	1,040875 %
Andel av årsavgift	1,11665 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	-9 008 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	Bostadsrätten är inte pantsatt.

FÖRENING

Namn	Bostadsrättsföreningen Kungsroddaren (org.nr 769611-7691)
Hemsida	https://www.kungsroddaren.se/
Adress	Fleminggatan 40, 11233 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	Brf Kungsroddaren är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 109 lägenheter varav sex upplåtes med hyresrätt.

Föreningen bildades 2004 och äger marken.

En överlåtelseavgift tas ut om 2,5% av gällande prisbasbelopp som betalas av köparen på ca 1 470 kr. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1% av gällande prisbasbelopp på ca 588 kr. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2025.

I föreningen finns det en gemensam gård med grill och utemöbler, två tvättstugor, miljörum och cykelrum. Det finns även ett gästrum som kostar 300 kr/natt.

Föreningens hemsida:
<https://www.kungsroddaren.se/>

Parkering

Parkeringsgaraget i källaren drivs av Corepark. Folkbokförda i lägenhet inom brf Kungsroddaren får 20 % rabatt på månadshyran för en oreserverad plats.

Tv & bredband

TV: via Tele2. Grundutbud ingår i avgiften.
Bredband: via Ownit.

Renoveringar

Utförda renoveringar/underhåll:
2015: Större extraamortering i samband med omläggning av föreningens lån
2015: Investering i nya maskiner till tvättstugan
2016: Spolning av kök och badrumsstammar
2017: OVK påbörjad samt större extraamortering i samband med omvandling av hyresrätt till bostadsrätt
2018: OVK slutförd
2018: Extraamortering i samband med omvandling av hyresrätt till bostadsrätt
2018: Investering i trädgårdsmöbler, ombyggnation av gästlägenhet samt uppfräschning av gemensamma utrymmen (inkl. tvättstuga, cykelrum och miljörum)
2018: Radonmätning slutförd
2019: Större extraamortering i samband med omvandling av hyresrätt till bostadsrätt, samt att man senare även löst det andra lånet(föreningen är obelånad).
2020: Stamspolning med röranalys har genomförts
2020: Låssystem har bytts ut och digitaliserats
2020: Ett av föreningens två banklån har lösts genom större extraamortering i samband med omvandling av hyresrätt till bostadsrätt
2021 Omförhandling av ytterligare en hyresrätt till bostadsrätt
2021 Investeringar i tvättmaskin, modernisering av hissar samt utbyte av köksavlopp
2022 Omförhandling av tre hyresrätter till bostäder
2022 Inbrottsskyddet har stärkts
2022 Större bunden placering av kassaöverskottet har genomförts

Utförda renoveringar/underhåll: (kontrollerat 2025-02-23)
Föreningen har en underhållsplan som den följer och stamspolning kommer att ske under våren.
Underhåll av innergård pågår.

Äkta/oäkta förening

Äkta

Övrigt

Skuldfri förening

Parkering:



7X24 (Dygnet runt alla dagar)
3 000 kr inkl moms/mån.
Förhyrning sker kalenderkvartalsvis.

Dem har även el-platser i garaget men här betalar boende ordinariepris så rabatten avser bara oreserverad plats. Finns inga lediga platser i dagsläget. Det är först i kvern som gäller.

Oreserverad elbils-plats (inga lediga)
7X24 (Dygnet runt alla dagar)
4 250 kr inkl/ moms/mån.
Förhyrning sker kalenderkvartalsvis.

Oreserverad elbils-plats (inga lediga)
Natt & Helg (Mån-fre 18-08 & lör-sön 00-24)
3 750 kr inkl moms/mån.
Förhyrning sker kalenderkvartalsvis.
Parkering på valfri oreserverad plats i garaget utanför avtalstid.

Kreditprövning genom UC görs i regel innan godkännande av medlemsskap i föreningen.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1974
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2019-08-24
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	140 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	333	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	200	Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			533

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 4000 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 2400 kr/år.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 5 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	899 250	1 199 000	1 498 750
Lånebelopp	5 095 750	4 796 000	4 496 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	10 404	9 792	9 180
Driftskostnad	533	533	533
Månadsavgift till förening	3 316	3 316	3 316
Netto boendekostnad per månad	14 253	13 641	13 029

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

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
 Subhan Kaki
Fastighetsmäklare
 076-838 26 69

subhan.kaki@aliciaedelman.se