

Objektsbeskrivning

Södermalm - Swedenborgsgatan 21, 6 tr



Ljus och välplanerad 2:a (möjlig 3:a) högst upp i huset! Mycket centralt läge!

Pris	6 250 000 kr Pris/Bud
Månadsavgift	4 919 kr. I avgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. Varje lägenhet har egen mätare, och tecknar sitt eget elavtal. Internetabonnemang tillkommer på avgiften på 75kr/mån.
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	76 m ²
Visning	Söndag 3/11 kl. 13:00-13:45 • Visning - Anmäl er gärna på vår hemsida Måndag 4/11 kl. 18:15-18:45 • Visning - Anmäl er gärna på vår hemsida

INTERIÖR

Antal rum	2 varav 1 sovrum
Kökstyp	Kök
Boarea	76 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen

Allmän beskrivning av interiören

Välkommen till denna ljusa hörnlägenhet högst upp i ståtlig fastighet! Belägen på Swedenborgsgatan där större delen av gatan är under sommartid avstängd för bilar och sprudlar av mysiga uteserveringar. Här strålar ljuset in genom 14 st fönster och det är lätt att uppleva alla årstiderna. Här bor du också mitt på Söder utmed vackra Swedenborgsgatan, gatan som binder ihop det gamla med det nya med mindre än 5 min promenad till Mariatorget. Lika nära har man också till nya tidens saluhall vid Medborgarplatsen. Lägenheten har en funktionell planlösning med stora generösa rum och utmärkta ytor för umgänge. För den som så önskar kan bostaden göras om till en 3:a med enkla medel (se alternativ planlösning). Läget är supercentralt mellan Mariatorget och Medborgarplatsen samt utmärkta kommunikationer med buss och pendeltåg direkt på utsidan av fastigheten och T-bana inom 100 meter från porten. Till lägenheten ingår ett vindsförråd.

Hall:

Ni välkomnas in i en ljus och rymlig hall med gott om plats för avhängning av ytterkläder samt finns ytterligare förvaringsmöjlighet i större garderobskåp. Hallen binder ihop lägenheten till en bra helhet, härifrån nås samtliga rum.

Kök:

Rymligt kök som har allt man behöver. Ljusa luckor och lådor med en rostfritt bänkskiva samt en trevlig matplats för dem sociala middagarna. Köksutrustningen består av spis och ugn, fläkt och kyl/frys. Detta rum kan göras om till ett sovrum om man önskar det (se alternativ planlösning). Fönsterpartierna bjuder på ett underbart ljusinsläpp i rummet.

Vardagsrum:

Trivsamt och lätt möblerat vardagsrum med hela åtta fönsterpartier i två väderstreck som bjuder på ett härligt ljusflöde. Här ryms utan problem en större soffgrupp samt annat möblemang.

Sovrum:

Stort rymligt sovrum som nås från den inre hallen, här finns det gott om plats för större dubbelsäng samt tillhörande möblemang. Stora garderober som rymmer en massa förvaring och ett härligt ljusflöde från fönsterpartierna.

Badrum:

Rymligt badrum med vitt kakel på väggarna och våtrumsmatta på golv. Badrummet är utrustad med badkar, wc, handfat, spegel, handdukstork samt tvättmaskin.

Välkomna på visning!

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Välkommen till denna ljusa hörnlägenhet högst upp i ståtlig fastighet! Belägen på

Swedenborgsgatan där större delen av gatan är under sommartid avstängd för bilar och sprudlar av mysiga uteserveringar. Här strålar ljuset in genom 14 st fönster och det är lätt att uppleva alla årstiderna. Här bor du också mitt på Söder utmed vackra Swedenborgsgatan, gatan som binder ihop det gamla med det nya med mindre än 5 min promenad till Mariatorget. Lika nära har man också till nya tidens saluhall vid Medborgarplatsen. Lägenheten har en funktionell planlösning med stora generösa rum och utmärkta ytor för umgänge. För den som så önskar kan bostaden göras om till en 3:a med enkla medel (se alternativ planlösning). Läget är supercentralt mellan Mariatorget och Medborgarplatsen samt utmärkta kommunikationer med buss och pendeltåg direkt på utsidan av fastigheten och T-bana inom 100 meter från porten. Till lägenheten ingår ett vindsförråd.

Adress	Swedenborgsgatan 21, 6 tr, 118 27 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	259
Våning	6 av 6
Bilplats	Gatuparkering på stadens mark (boendeparkering). Avgiftsbelagt enligt stadens tariff. Det finns garageplatser fastigheten som tillhör samfälligheter i närheten, bla Brf Bågen. Garaget sköts av HSB. Vem som helst kan köa till plats i garaget, och de boende i Brf Bågen har ingen förtur.

EKONOMI

Månadsavgift	4 919 kr. I avgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. Varje lägenhet har egen mätare, och tecknar sitt eget elavtal. Internetabonnemang tillkommer på avgiften på 75kr/mån.
Andel i förening	0,33239 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	380 206 kr. Enligt ÅR 2023
Pantsättning	Bostadsrätten är inte pantsatt (kontrollerat 24.10.17).

FÖRENING

Namn	Brf Bågen nr 223 i Stockholm, medlem i HSB Stockholm (org.nr 716417-6989)
Hemsida	http://www.fatburen.org/wpbage/
Adress	Fatburs brunnsgata 15, 118 28 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	Bågen nr 223 är belägen med ett suveränt bra och centralt läge invid Medborgarplatsen och Söderhallarna på Södermalm, Stockholm. Ett stenkast från Södra Station och nära till all tänkbar service och kommunikationer. Här finns fina möjligheter till uteaktiviteter. Promenera och jogga gör man med fördel längs södermalmsallén. Utöver Söderhallarna finns 5 matvarubutiker inom 200m.

Föreningen omfattar det bågformade huset intill Fatbursparken samt "tempelhusen", tre sammanhängande hus mellan båghuset och Södra station. Samtliga byggnader är ritade av den internationellt erkända spanske arkitekten Ricardo Bofill och blev klara för inflyttning 1990-1991.

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Fatburen Nedre 1 och Fatbursbågen 1 i Maria församling. I föreningen finns 283 bostadsrättslägenheter (totalt 22 609 m²) och 26 större lokaler (totalt 4 400 m²) som upplåtes med hyresrätt förutom gemensamhetsutrymmen.

Marken innehas av föreningen med tomträtt. Avgälden regleras var tionde år.

Antal lägenheter	283 st
Antal lokaler	26 st
Parkering	Som boende i Brf Bågen har du möjlighet att hyra garageplats. Vem som helst kan köa till plats i garaget, och de boende i Brf. Bågen har ingen förtur. Avgiften varierar. Både öppna platser och platser i bur finns. Kötiden varierar men är f.n lång.
Tv & bredband	Bågen nr 223 har byggt ett eget lokalt nätverk. Månadsavgiften är 75 kr och den gemensamma bandbredden ut/in till varje lägenhet är på 4 Gbit.
Gemensamma utrymmen	Cykelrum, ett förråd per lägenhet (ett fåtal lägenheter saknar förråd), tvättstuga i varje trappuppgång, barnvagnsrum i varje trappuppgång. Gemensamma anläggningar som kan hyras för en mindre summa: Två gästlägenheter, festlokal, bastu/relaxrum, hobby/snickarum.
Renoveringar	Framtida investeringar och underhåll: Föreningen har en 20 årig investerings- och underhållsplan som löper från 2024 till 2043. Planen kommer att utökas till 50 år under 2024 för att bättre spegla det långsiktiga sparbehovet. Den totala kostnaden i den 20 åriga planen är 144 miljoner kr vilket ger en genomsnittlig kostnad på 7,2 miljoner kr per år som är lika med 263 kr per kvadratmeter total yta. De större planerade underhållen de kommande tre åren, 2024-2026, är följande: <ul style="list-style-type: none">• Utbyte av termostater och injustering av värmesystemet i Bågenhuset.• Lagning av sprickor i fasader.• Fortsatt förbättring av blinderade glaspartier på Bågen och Tempelhuset.• Tvättning och delvis impregnering av betongytor i fasader.• Byte av mjukfogar i fasader på Bågen och Tempelhuset.• Utbyte av resterande ljusarmaturer i driftutrymmen etc. Ombyggnad av trapphusbelysning till LED-ljuskällor.• Renovering och ombyggnad av den stora kontorslokalen i Tempelhuset i samband med byte av lokalhyresgäst. Kostnaden inkl. ränta återbetalas av hyresgästen genom ett tillägg på hyran under 10 år.
Överlåtelseavgift	2 006 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	860 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta

Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja, minsta ägarandel är 10%
Äger föreningen marken?	Nej. För Fatbursbågen 1 började den nya avgälden på 5 224 tkr per år att gälla från och med 2020 till och med 2029 med en särskild nedsättning de fyra första åren. När höjningarna av tomträttsavgälderna för båda tomterna har slagit igenom fullt ut 2024 blir avgälden 6 847 tkr, en ökning med 3 169 tkr (86%).

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1990-1991
Uppvärmning	Fjärrvärme
Hiss	Hiss finns.
Tv & bredband	Via Tele 2 (basutbud ingår i avgiften). Eget lokalt nätverk. Månadsavgiften är 75 kr och den gemensamma bandbredden ut/in till varje lägenhet är på 4 Gbit.
Renoveringar	<p>2006 - Uppdatering av värme- och ventilationssystem. 2008 - Nytt entrésystem. 2011 - Renovering hissar. 2014 - Rengöring av fasader. 2015 - Renovering garage. 2016 - OVK i Bågenhuset. 2017 - OVK i Tempelhusen. 2018 - Byte av ventilationsaggregat. 2018 - Omläggning av markplattor. 2019 - Utbyte av FTX ventilationsaggregat i Tempelhuset. 2020 - Underhåll värmesystem. 2020 - Kontroll av avloppsrör i tvättstugorna i Bågenhuset. 2021 - Stamspolning Bågen. 2021 - Renovering av blindfönster. 2021/22 - Byte av fjärrvärmecentral i Tempelhuset, Byte av två ventilationsaggregat i Bågen. 2022 - Byte av ventilationsaggregat i Bågen huset. 2022 - Byte av blindfönster på halva Bågen husets baksida. 2022 - Injustering av värmen i Tempelhuset. 2023 - Rengöring och målning av hustaken.</p> <p>Planerade renoveringar: 2023-2025</p> <ul style="list-style-type: none">- Renovering av taken på Bågen och Tempelhuset. Bör göras innan installation av solceller.- Byte av termostater och ventiler med injustering av värmesystem i Bågenhuset.- Utbyte fjärrvärmecentral i Bågenhuset.- Lagning av sprickor i fasader och byte av fogar i fasader på Bågen och Tempelhuset.

- Fortsatt renovering av blindfönster på Bågen och Tempelhuset.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Cykelrum, tvättstuga i varje trappuppgång, barnvagnsrum i varje trappuppgång.

Gemensamma anläggningar som kan hyras för en mindre summa: Två gästlägenheter, festlokal, bastu/relaxrum, hobby/snickarrum.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2020-01-17
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	145 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	0	El	300	Vatten/avlopp	0
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	250	Underhåll	0
Övrigt	0				
				Summa månadskostnad	550

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

ÖVRIGT

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostadsrätten köpes i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen (befintligt skick). Köparen uppmanas att undersöka bostadsrätten före köpet. Säljaren ansvarar inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. Om det finns symtom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, åligger det honom att gå vidare med sin undersökningsplikt och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt.

Budgivning

Säljaren har fri prövningsrätt. Detta innebär att säljaren avgör när, hur, till vem samt för vilket pris säljaren säljer. Samtliga som deltar i budgivningen accepterar att fastighetsmäklaren lämnar ut budgivarnas namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommer till den som köper bostaden. Bud som inkommer redovisas endast på

nätet med säljarens samtycke. I det fall det kommer in bud till mäklaren efter att budgivningen är avslutad, men innan överlåtelseavtal är signerade, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om denne vill avfärda eller anta budet.

Accepterat pris

En del av våra lägenheter annonseras med "Accepterat Pris". Det innebär att priset ligger på en nivå som säljaren är villig att acceptera som slutpris. Om flera bud finns kan dock budgivning förekomma och priset bli högre. Säljaren och mäklaren kommer gemensamt fram till nivån på det accepterade priset som även ligger inom ramen för mäklarens värdering. Även om ett Accepterat pris är angett råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris.

Boarean

Uppgift angående boarean är baserad på säljarens uppgifter samt kontrollerad med föreningen. Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning före köpet.

Äkta & Oäkta föreningar

En bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsrättsföretag. Ett oäkta bostadsföretag är en förening där mindre än 60 % av verksamheten utgör upplåtelse av bostäder med bostadsrätt till fysiska personer. Reavinstbeskattning vid försäljning är 25 % på vinsten (jmf med 22 %). Dessutom kan uppskov av ev. vinst inte tas med in eller tas med ut ur ett oäkta bostadsföretag.

Driftskostnad

Driftskostnaden som är angiven i objektsbeskrivningen är en uppskattad kostnad för de som bor i lägenheten idag. Driftskostnaden inkluderar sådana kostnader som alla anses behöva och tillkommer därför boendekostnaden utöver den avgift som betalas månadsvis till bostadsrättsföreningen.

Sidotjänster genom våra samarbetspartners

Södermäklarna har ett antal samarbetspartners vi är nöjda med. Vi har genom åren varit med om det mesta och delar därför gärna med oss av dessa beprövade kontakter och tjänster till våra kunder för att göra din bostadsaffär tryggare samt få rabatter och erbjudanden. Ingås avtal mellan någon av dessa samarbetspartners och kund kan i vissa fall en administrationsersättning utgå till Södermäklarna AB.

Förmedling av annonserbjudande

Hemnet tar från och med den 1 juli 2013 betalt av sina användare för bostadsannonsering.

Av summan som faktureras säljaren utgör 50 % en ersättning (administrationsersättning) som Södermäklarna AB erhåller för att ha administrerat avtalet mellan säljaren och Hemnet (Hemnet Service HNS AB).

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enighet med aktuell lagstiftning. Läs mer om vår integritetspolicy på södermäklarnas hemsida.

Övrig information

Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Kontakta oss för boendekalkyl och ytterligare information. Var vänlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Makis Batsoulis

Reg. Fastighetsmäklare

070-147 24 27

makis@sodermaklarna.se