

Södermalm - Magnus Ladulåsgatan 49



Generös 5:a med genomgående planlösning, högt läge och funktionella rum. Stor balkong och snyggt renoverat kök med matplats.

Pris	7 250 000 kr
Månadsavgift	4 203 kr
Objekttyp	Bostadsrättslägenhet
Antal rum	5
Boarea	97 m ²
Visning	Söndag 29/8 kl. 12:15-13:00 • Anmäl er gärna för en tryggare visningsupplevelse! Måndag 30/8 kl. 17:30-18:00 • Anmäl er gärna för en tryggare visningsupplevelse!

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 3-4 sovrum
Kökstyp	Kök
Boarea	97 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen Bostaden är en 3,5:a enligt lägenhetsförteckningen.

Allmän beskrivning av interiören

Välkommen till denna generösa 5:a med ljus och genomgående planlösning och funktionella rum. Bostaden har ett rymligt kök och vardagsrum placerade i anslutning till varandra, vilket ger ett smidigt samspel för social samvaro. Det är här man umgås, lagar mat, spelar spel vid matbordet eller kopplar av i soffan efter en lång dag. Köket genomförde en smakfull och påkostad renovering 2019 samt även nya golv genomgående i lägenheten. Det finns också en stor balkong med god möblerbar yta som nås från vardagsrummet. Sovrum finns det upp till fyra stycken i varierade storlekar, varav tre vetter mot innergård. Till detta finns ett stort badrum samt en separat wc, praktiskt i vardagen.

Hall:

Hallen i vinkel löper som ett nav i mitten av bostaden som förbinder rummen. Vid entrén finns plats att hänga av ytterkläder och skor samt förvaringsutrymmen i en dubbelgarderob. Både badrum och den separata wc:n nås från hallen.

Vardagsrum:

Vardagsrummet är stort och ljust med frikostigt ljusinsläpp genom stort fönsterparti och glasad balkongdörr. Rummet har gott om utrymme för en större soffgrupp och ligger på behändigt avstånd till köket intill - lagom öppet. Från vardagsrummet nås den stora balkongen som vetter högt mot Magnus Ladulåsgatans långa raka. På balkongen finns gott utrymme för utemöblemang och då balkongen är inskjuten i fastigheten sitter man här lite skyddat undan väder och vind.

Kök:

Köket är rymligt i storleken och modernt renoverat med grå inredning i vinkel. Bakom snygga speglade fronter döljer sig generösa förvaringsutrymmen i många skåp och utdragslådor. Vitt liggande kakel matchar den ljusa arbetsbänken. Maskinparken omfattas av spishäll, fläkt, inbyggnadsugn, diskmaskin ergonomiskt upphöjt från golvet samt en stor kyl och frys med ismaskin. Påkostade vitvaror där kylen tillåter dig att titta in utan att öppna dörren genom att knacka på rutan och därmed öppna en lucka för att hämta det man behöver, energisnålt där man sparar in ca 41% av förbrukningen (enligt LG). Vid fönstergaveln med två väderstreck finns en bra avsedd plats för matbord upp till 7 personer.

Sovrum:

Sovrum finns det gott om i denna bostad! Storlekarna varierar vilket också öppnar för möjligheten att två barn kan dela rum vid behov. Det finns två större sovrum, samt två mindre varav det ena ursprungligen är ett förråd/klädkammare, men då detta rum har fönster kan det fungera fint även som sovrum. Tre av rummen vetter mot innergård och ett mot gata.

Badrum:

Badrummet har kaklade väggar i vitt samt vitmålade väggar i övre kant. Golvet är belagt med en beige våtrumsmatta. Utrustningen består av wc, tvättställ, badrumsskåp med speglar samt badkar. I nisch i vägg finns förvaring i garderober, och för den som önskar finns möjlighet att i stället använda platsen till tvättavdelning, i enlighet med den ursprungliga planlösningen.

Separat wc:

Den separata wc:n har vitmålade väggar och beige våtrumsmatta, matchande det större badrummet. Utrustningen består av wc, tvättställ samt ett badrumsskåp med speglar.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Generös 5:a med genomgående planlösning, högt läge och funktionella rum. Stor balkong och snyggt renoverat kök med matplats.
Adress	Magnus Ladulåsgatan 49, 118 65 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	3011
Lägenhetsnummer adressregister	1301
Våning	3
Balkong/uteplats	Balkong finns.
Bilplats	Det finns två garage i fastigheten som hyrs ut genom Södra Stationsområdets Samfällighet och administreras av HSB. Totalt ingår 9 garage i området om 756 platser. Hyra bil 1500 kr/månad och för laddplats 2000 kr/månad.

EKONOMI

Månadsavgift	4 203 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg för bredband tillkommer med 79 kr/månad.
Andel i förening	0,5166 %
Andel av årsavgift	0,51285 %
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Designationen (org.nr 769616-0972)
Hemsida	https://www.designationen.se/

Överlåtelseavgift	1 190 kr, betalas av säljaren
Pantsättningsavgift	476 kr
Föreningen äger marken	Nej

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1988
Uppvärmning	Fjärrvärme
Hiss	Hiss finns.
Tv	ComHem
Bredband	Bredband2. Obligatoriskt tillägg för bredband tillkommer med 79 kr/månad.

Renoveringar	Utförda renoveringar: Frånluftsfläktarna är bytta under 2013/2014. En del fasadåtgärder är gjorda under 2014. Trapphusen är renoverade med nya portar under 2014/2015. Gårdarna är renoverade 2018. Takfönster/-terrasser byggda i en del lägenheter 2018-2019. Gruppanslutning till internet via fibernätverket genomfördes 2019. Fasader tvättades och lagades på en del ställen 2020. Tätskikt ovan garage renoverades 2020.
---------------------	---

Planerade renoveringar:

Upprustning av hyresrätter med start 2018 och även ventilation/energieffektivisering 2019 och framåt. Värmesystemet ska renoveras 2021 och framåt. Inget stambyte eller byte av elstigar planerat. Stämmor spolade 2013, 2016, 2018 och 2020.

Övrigt

FÖRENINGEN:

Brf Designationen är en bostadsrättsförening på Södermalm som bildades 2007, och förvärvade fastigheten 2009. Föreningen består av 236 lägenheter varav ca 20 lägenheter är hyresrätter, resterande bostadsrätter. Föreningen har även 19 lokaler de hyr ut. Föreningens adresser är Magnus Ladulåsgatan 29-53, Swedenborgsgatan 40-42 och Timmermansgränd 2-4.

Marken innehas med tomträtt. Tomträttsavtalet omförhandlades 2017. Nästa omförhandling sker 2027.

OMRÅDET

Här bor du lugnt och bekvämt i hjärtat av Södermalm intill vackra Swedenborgsgatan som binder ihop det gamla Söder med det nya. Gatan har numera blivit gågata sommartid med ett myllrande folkliv. Här finner du populära O'pizzicato, Bistro Süd och Rival vid Mariatorget. Medborgarplatsen, Skrapan och Saluhallen ligger på kort promenadvstånd.

KOMMUNIKATIONER

Kommunikationer när det är som bäst. Tunnelbanans röda linje vid Mariatorget och gröna linjen vid Medborgarplatsen, pendeltågsstation Stockholm Södra runt hörnet och flertalet busslinjer två minuter från din port.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

I föreningen finns flera tvättstugor, cykelrum, föreningslokal, källsorteringsrum, hobbyrum och pingisrum. Tillgång till innergård.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2019-12-23
Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	153 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

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 kontraktsgdagen (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 (uppskov är dock inte lika fördelaktigt längre eftersom en ränta ska betalas på uppskovet).

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 vanlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.

UNDERSKRIFT

Informationen i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektbeskrivningen.

Säljare

Stockholm den _____ 2021

Köpare

Stockholm den _____ 2021

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Makis Batsoulis

Reg. Fastighetsmäklare

070-147 24 27

makis@sodermaklarna.se