

Objektsbeskrivning

Södermalm - Östgötagatan 34, 3 tr



Pris	4 995 000 kr Utgångspris
Månadsavgift	3 862 kr
Objekttyp	Bostadsrättslägenhet
Antal rum	2
Boarea	55 m ²
Visning	Torsdag 23/11 kl. 17:30-18:00 • Öppen visning - Välkommen! Söndag 26/11 kl. 14:00-14:30 • Öppen visning - Välkommen!

INTERIÖR

Antal rum	2 varav 1 sovrum
Kökstyp	kök

MA-IS-037945

Sida 1 av 7

Boarea	55 m ²
Areakälla	Bostadsrättsföreningen

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

I denna ungdomlägenhet med bästa läge i SoFo välkomnas du till ljus och rymd - det här är en tvåa med balkong, dubba kakelugnar och högt i tak. Här bor man med ett fint ljusinsläpp, utsikt över närliggande takåsar och den härliga känslan av att vara högt upp. Lägenhetens samtliga rum ligger i fil och har en väldisponerad planlösning och med härlig balkong med västerläge. Dessutom finns mycket bra förvaring i två rymliga klädkammare. Stora fönsterpartier erbjuder gott om ljusinsläpp som ihop med den generösa takhöjden skapar välbehag. Detta är ett hem som är både socialt och avkopplande. Här finns lugnet att ladda batterierna i och utrymmena för middagar med många vänner. Och när ett restaurangbesök i stället lockar så är utbudet i de närmaste kvarteren stans bästa. Till lägenheten hör ett källarförråd.

På denna adress bor du i händelsernas centrum i kärnan av SoFo, mitt bland restauranger, caféer och trevliga butiker, nära till allt vad dessa kreativa kvarter har att erbjuda. Läget mittemellan Götgatans puls och Nytorgets charm är suveränt. Sommartid är Skånegatan numer en gågata kantad av uteserveringar och med härligt folkliv. Lika nära ligger Katarina Bangata med Bondens marknad under sommarhalvåret. Samtidigt som det händer mycket i området med barer och gatufester är det lugnt och mysigt med en fin småstadskänsla där det är lätt att bli stammis i butiker och caféer, och den stora oasen Vitabergsparken finns alltid för dig när du vill tanka klorofyll.

Adress	Östgötagatan 34, 3 tr, 116 25 STOCKHOLM
Våning	3 av 5
Balkong/uteplats	Balkong finns. Stor solig balkong med utsikt mot innergård och takåsar,
Bilplats	Bilplats finns.

EKONOMI

Månadsavgift	3 862 kr
Andel i förening	2,84 %
Andel av årsavgift	2,83375 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	571 987 kr
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

MA-IS-037945

Sida 2 av 7

Namn Brf Höken 10-22 (org.nr 769607-6830)

Hemsida www.hoken1022.se

Allmänt om föreningen

Föreningen
Brf Höken 10-22 (org. nr 769607-6830) är en äkta förening som förvärvade de två fastigheterna Höken 10 och Höken 22 år 2004. Föreningen består av adresserna Östgötagatan 34 samt Bondegatan 5 A och 5 C, och omfattar 33 lägenheter med bostadsrätt, 2 lägenheter med hyresrätt (totalt 145 kvm) samt 1 lokal med hyresrätt.

Antal lägenheter 35 st

Antal lokaler 1 st

Gemensamma utrymmen Tvättstuga med 3 tvättmaskiner samt 2 torktumlare och 1 torkskåp, cykelförråd, barnvagnsrum samt en innergård med planteringar, liten lekplats, utemöbler och grill.

Renoveringar Planer finns att renovera fasaderna inom en 3-årsperiod. Även planer att utföra mindre åtgärder för att förbättra ventilationen. Detta beräknas finansieras med befintliga medel.

Ekonomi Det kommer att komma en avgiftshöjning i början på 2024 på 15%.

Överlåtelseavgift 1 113 kr, betalas av köparen

Äkta/oäkta förening Äkta

Tillåter föreningen juridisk person som köpare? Nej

Tillåter föreningen delat ägande? Nej

Äger föreningen marken? Ja, föreningen äger marken

BYGGNAD

Byggnadstyp Flerfamiljshus

Byggår 1909

Uppvärmning Fjärrvärme

Hiss Hiss finns.

Tv & bredband Fastigheten är ansluten till stadens fibernät och tjänsteleverantör är OpenInfra

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 annonserbidande

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.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Sommartid kan de boende njuta av en lummig, trivsamt och barnvänlig innergård med utemöbler, grillplats, barnvagnsförråd och cykelparkering. I föreningen finns också gemensam tvättstuga och grovsoprum. Alla i föreningen bidrar till trivselt, här är lugnt, rent och snyggt.

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

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

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 4 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	749 250	999 000	1 248 750
Lånebelopp	4 245 750	3 996 000	3 746 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	8 668	8 159	7 649
Driftskostnad			
Månadsavgift till förening	3 862	3 862	3 862
Netto boendekostnad per månad	12 530	12 021	11 511

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

ÖVRIGT

Bostadshuset på tomten Höken 10 ritades av arkitektduon Hagström & Ekman och uppfördes under åren 1907–1909. Georg Hagström och Frithiof Ekman var en av de mest produktiva arkitektfirmorna runt sekelskiftet och ritade runt 144 byggnader, många på Östermalm, till exempel Strandvägen 7A-C där bland annat Hotel Diplomat ligger. Ekman var den i firmen som ansvarade för fasadritningarna och Hagström för planritningarna. Höken 10 uppfördes som ett gatuhus med en gårdsflygel samt ett gårdshus, gårdshuset revs dock 1982. Brf Höken 10–22 består av 35 lägenheter (33 br och 2 hr) och en hyreslokal omfattande adresserna Östgötagatan 34 och Bondegatan 5 A och 5 C.

Lånen för föreningens fastighet ligger på 11 162 kr per kvm boarea. Det amorteras årligen enligt bankens rekommendationer 1 % årligen sedan 2021. Föreningen bygger kassan och i nuläget på ca 2,3 mkr.

Värdet på hyresrätterna är 75-80 % av belåningen. Det är en 4 rok på Bondegatan 5, 92 kvm, vån 5/5 och en 2 rok på Östgötagatan 34 om 53 kvm, vån 2.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2046. Närmast är översyn av hissarna, men inget kommer ske innan 2025 då de fungerar bra.

Stammarna undersöks med kamera var tredje år och är i gott skick.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av SBC, och den tekniska förvaltningen sköts av Tekab AB

Urval på senast gjorda renoveringar:

2020 hämtning av matavfall, ventilationsarbete

2018 putslagning av fasad, filmning och spolning av stammar

2017 målning av taket, ny fjärrvärmeväxlare samt nya radiatorventiler i samtliga lägenheter

2015 trapphus, säkerhetsdörrar

2006 renovering av gården

1981 stambyte i kök och badrum, nya elstigare, tak, fasader

Läs mer på föreningens hemsida: <https://hoken1022.se/maklarinformation/>

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Izla Sharro

Reg. Fastighetsmäklare

070-841 99 68

izla@sodermaklarna.se