

Objektsbeskrivning Södermalm - Kocksgatan 11, 1 tr.



Välplanerad 2:a i stabil förening med trevlig innergård och garage i huset!

Pris	4 150 000 kr Pris/Bud
Månadsavgift	1 103 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten, källarförråd, kabel-tv och bredband. El debiteras efter individuell mätning i varje lägenhet med fyra månaders fördröjning. (Avgiften höjdes med 5% från 1/1 2024).
Objekttyp	Bostadsrättslägenhet
Antal rum	2
Boarea	46,5 m ²
Visning	Söndag 5/5 kl. 14:45-15:30 • Öppen visning - Anmäl dig gärna! Måndag 6/5 kl. 18:15-18:45 • Öppen visning - Anmäl dig gärna!

INTERIÖR

Antal rum 2 varav 1 sovrum

Kökstyp Kök

Boarea 46,5 m²

Areakälla Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen

Allmän beskrivning av interiören Välkomna till Kocksgatan 11, 1 tr.

En välplanerad 2:a med ljus, öppen planlösning och funktionella rum. Bostaden har ett rymligt vardagsrum och kök i öppen planlösning som bjuder på härliga sociala ytor och generösa fönsterpartier. Här bor ni på ett av Södermalms absolut bästa lägen, med endast ett stenkast från Medborgarplatsen och Götgatsbackens stora utbud av shopping och restauranger. Föreningen har en stor grönskande innergård inredd med trevliga sittplatser, där man kan njuta av solen större delen av dagen - perfekt plats att spendera många härliga sommarkvällar! Er exklusiva park alldeles utanför porten. Här har ni allt ni behöver - med ett centralt läge mitt på söder finns ett brett utbud av butiker, restauranger, caféer och service runt knuten. Dessutom finns utmärkta kommunikationer via tunnelbanans gröna linje vid Medborgarplatsen, flertal busslinjer samt pendeltåg vid Södra station.

Populär och stabil förening med låg avgift. Stort garage i huset med normalt ingen eller väldigt kort kötid samt låg avgift.

Hall:

Ni välkomnas in i en rymlig hall med gott om plats för av- hängning av ytterkläder samt en stor skjutdörrsgarderob längs med hela väggen för ytterligare förvaring. Från hallen nås även bostadens badrum.

Vardagsrum:

Rymligt vardagsrum med generösa fönsterpartier och god möblerbar yta. Här ryms en soffgrupp och annat möblemang samt ett matbord mot köket som bjuder in till socialt umgänge. Ljusa väggar och parkettgolv är genomgående i bostaden.

Kök:

Smart planerat kök med mycket förvaring bakom flertalet ljusa luckor och lådor. Köket bjuder på en trevlig matplats i öppen planlösning mot vardagsrummet. Maskinell utrustning: ugn/spis, fläkt, diskmaskin samt kyl/frys.

Sovrum:

Rymligt sovrum med gott om förvaring i den stora garderoben längs med ena väggen. Här ryms det utan problem dubbelsäng samt natteduksbord.

Badrum:

Badrummet är av generös storlek med ljust kakel på väggarna och grått klinker på golvet samt är utrustat med dusch, vikbar duschvägg, wc, handfat med kommod, spegelskåp samt handdukstork.

Förråd

Till lägenheten hör ett källarförråd.

Område
I närområdet finns det mesta i form av butiker, restauranger, caféer och service.
Utmärkta kommunikationer med tunnelbana från Medborgarplatsen, ett flertal busslinjer samt pendeltåg vid Södra Station. Närhet till Katarina kyrka och SoFo området. Mer centralt än så här blir det inte!

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Välkomna till Kocksgatan 11, 1 tr. En välplanerad 2:a med ljus, öppen planlösning och funktionella rum. Bostaden har ett rymligt vardagsrum och kök i öppen planlösning som bjuder på härliga sociala ytor och generösa fönsterpartier. Här bor ni på ett av Södermalms absolut bästa lägen, med endast ett stenkast från Medborgarplatsen och Götgatsbackens stora utbud av shopping och restauranger. Föreningen har en stor grönskande innergård inredd med trevliga sittplatser, där man kan njuta av solen större delen av dagen - perfekt plats att spendera många härliga sommarkvällar! Er exklusiva park alldeles utanför porten. Här har ni allt ni behöver - med ett centralt läge mitt på söder finns ett brett utbud av butiker, restauranger, caféer och service runt knuten. Dessutom finns utmärkta kommunikationer via tunnelbanans gröna linje vid Medborgarplatsen, flertal busslinjer samt pendeltåg vid Södra station. Populär och stabil förening med låg avgift. Stort garage i huset med normalt ingen eller väldigt kort kötid samt låg avgift.
Adress	Kocksgatan 11, 1 tr., 116 24 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	99
Lägenhetsnummer adressregister	1106
Våning	1 av 6
Bilplats	Bilplats finns. 136 garageplatser, varav 18 med ladd-stolpar för elbil och 6 gästplatser. 9 mc-platser. Garageplats för bil kostar för närvarande 840 kr/månad, för elplats 1.250 kr samt kostnad för el. Normalt ingen eller väldigt kort kötid.

EKONOMI

Månadsavgift	1 103 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten, källarförråd, kabel-tv och bredband. El debiteras efter individuell mätning i varje lägenhet med fyra månaders fördröjning. (Avgiften höjdes med 5% från 1/1 2024).
Andel i förening	0,32572 %
Andel av årsavgift	0,32716 %

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning 129 555 kr. Beräknat utifrån uppgifter ur årsredovisning för 2022.

Pantsättning Bostadsrätten är inte pantsatt (kontrollerat 2024.04.09).

FÖRENING

Namn Brf Vägaren (org.nr 702002-5701)

Hemsida www.vagaren.se

Adress Östgötagatan 26,, 116 22 Stockholm

Allmänt om föreningen Brf vägaren är en äkta förening som består av 167 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 9 lokaler som samtliga är uthyrda. Fastigheten har fem bostadsentréer med adresserna Folkungagatan 56 och 58, Östgötagatan 26 samt Kocksgatan 9 och 11. Föreningens byggnad uppfördes 1974 och marken är friköpt. Se gärna föreningens informativa hemsida vagaren.com.

Avgiften har varit oförändrad sedan 2011 då den sänktes. Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 5% från den 1 januari 2024.

Stor och stabil förening med låg avgift. Föreningens har en stor grönskande innergård inredd med trevliga sittplatser och lekplats. Er exklusiva park alldeles utanför porten. Stort garage i föreningen med normalt ingen eller väldigt kort kötid. Med ett centralt läge mitt på söder finns ett brett utbud av butiker, restauranger, caféer och service runt knuten. Dessutom finns utmärkta kommunikationer via tunnelbanans gröna linje vid Medborgarplatsen, flertal busslinjer samt pendeltåg vid Södra station.

Adresser i föreningen Folkungagatan 56, 116 22 STOCKHOLM

Antal lägenheter 167 st

Antal lokaler 9 st

Parkering Bilplats finns. 136 garageplatser, varav 18 med ladd-stolpar för elbil och 6 gästplatser. 9 mc-platser.

Garageplats för bil kostar för närvarande 840 kr/månad, för el-plats 1 050 kr samt kostnad för el. Normalt ingen eller väldigt kort kötid.

Gemensamma utrymmen Tvättstuga, gästlägenhet, bastu, föreningslokal, gästparkering, återvinningsrum, cykelförråd, barnvagnsförråd, källarförråd, boulebana, lekplats, grillplats. Föreningen har en gästlägenhet och en föreningslokal som kan bokas av medlemmarna till en mindre kostnad.

Ekonomi Mycket solid förening med extremt goda lokalintäkter.

Information om månadsavgift I månadsavgiften ingår värme, vatten, källarförråd, kabel-tv och bredband. El debiteras efter individuell mätning i varje lägenhet med fyra månaders fördröjning.

Överlåtelseavgift 1 433 kr, betalas av köparen

Pantsättningsavgift	525 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja (Under förutsättning att man bor i lägenheten och äger minst 10%).
Äger föreningen marken?	Ja

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1974
Uppvärmning	Fjärrvärme
Hiss	Hiss finns.
Tv & bredband	I avgiften ingår digitalt tv-abonnemang "Medium 8 favoriter" för alla lägenheter, leverantör Tele 2. I avgiften ingår internetuppkoppling för alla lägenheter, 1000 Mbit/sek, leverantör Ownit.
Renoveringar	Planerade renoveringar: Fönsterbyte (2025) Byte av stående avloppsstammar och rör i lägenheterna (2030) Utförda renoveringar: Stamspolning (2023) Betongjobb på loftgångarna (2023) Byte av liggande avloppsstammar i källare och garage (2020-2021) Upprustning av lekplatsen (2020) Förbättringsmålningar i gemensamma utrymmen (2019-2020) Nyplantering av växter i blomlådor. (2019-2020) Målning av tvättstuga (2019) Helrenovering av föreningslokal (2019) Återuppbyggnad av uteplatser och uterum med inglasningar (2019) Byte av maskiner i tvättstuga (2018) Åtgärdande av fuktproblem på gården (2016-2019)

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

I föreningen finns tvättstuga med 7st bokningsbara maskiner samt 1 st bobokningsbar. Tvättstugan ligger i separat anläggning på gården så möjlighet ges att tvätta även under kvällstid. Det finns även ett återvinningsrum, cykelförråd, 6 gästparkeringsplatser i garaget, bastu och en grönskande innergård med grillplats, lekplats och boulebana.

Föreningen har även en gästlägenhet och en föreningslokal som kan bokas av medlemmarna till en mindre kostnad.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2020-01-03
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	146 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	0	El	150	Vatten/avlopp	0
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Välgavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	150	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa månadskostnad					300

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