

Objektsbeskrivning Södermalm - Ploggatan 5, 4 tr



Rymlig 3:a med balkong på fjärde våningen. Lugnt familjevänligt kvarter en kort promenad från Nytorgets puls!

Pris	8 295 000 kr Pris/Bud
Månadsavgift	7 032 kr. I avgiften ingår värme, vatten och basutbud för tv. Ett obligatoriskt tillägg om 160 kr/mån tillkommer för bredband.
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	86 m ²

INTERIÖR

Antal rum	3 varav 2 sovrum
------------------	------------------

Kökstyp	Kök
Boarea	86 m ² <i>Areauppgiften kommer från föreningen, säljaren, tidigare säljare eller från en uppmätning. Säljaren kan inte garantera att areauppgiften är korrekt varför köparen nu uppmanas att kontrollmäta areauppgiften om den är väsentlig för köparen.</i>
Areakälla	Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Allmän beskrivning av interiören	Välkommen till denna ljusa och rymliga trerummare med genomgående planlösning och balkong i högt läge på fjärde våningen. Bostaden är stambytt 2020 och i mycket fint skick med stilrena färg- och materialval. Planlösningen erbjuder ett rymligt och ljust vardagsrum, två ordentliga sovrum, förvaring i klädkammare samt stilfullt kök och badrum. Genomgående trägolv i hela lägenheten, ekgolv i kök samt vitsåpat furugolv i inre hall, vardagsrum och sovrum. Balkongen vetter mot den grönskande gården och nås via glasade pardörrar. Lägenheten kan med enkla medel byggas om till en 4:a. Här bor man på en tyst gata i en lugn del av Söder intill lummiga Vitabergsparken åt ena hållet och charmigt kulturhusområde vid Åsöberget åt andra. Tröttnar man på lugnet finns Nytorgets puls med trendiga caféer, restauranger och butiker endast några kvarter bort. Lägenheten disponeras enligt följande: Hall Välkomnande hall med plats för avhängning av ytterkläder. Ursprunglig grön kolmårdsmarmor samt vackert ljust trägolv som är genomgående i hela bostaden. Vardagsrum I det rymliga vardagsrummet flödar ljuset in från de båda fönstren och här ryms både soffgrupp och större matplats. En naturlig samlingsplats för familj och vänner. Kök Den vackra blommiga tapeten Eldblomman av Josef Frank ger genast en hemtrevlig känsla när man kommer in i köket. Här ryms matplats invid de glasade pardörrarna som leder ut till balkongen. Köket rymmer bra förvaring bakom vita luckor och lådor och bra arbetsytor på bänkskiva med stänkskydd i vitt kakel. Köket är utrustat med side-by-side kyl/frys (SMEG), ugn med spishäll och spisfläkt (kolfilter) och diskmaskin. Balkong Stor balkong i högt läge mot den lugna grönskande gården i öst. Perfekt plats att avnjuta morgonkaffet. Fötterna vilar på vacker trätrall och här ryms balkongmöbler och växter. Sovrum 1 Bostadens ena sovrum har två fönster mot den lugna gården. Välplanerat och rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och sängbord. Två inbyggda garderober erbjuder generös förvaring. Sovrum 2 Även det andra sovrummet vetter mot gården och rymmer säng, skrivbord och förvaring. Klädkammare

I anslutning till sovrummen finns en praktisk klädkammare.

Badrum

Modernt badrum stambytt 2020 och inrett med stilfulla materialval med klinkergolv i ljus sten och vitkaklade väggar. Badrummet är utrustat med dusch med takdusch, kombinerad tvättmaskin/torktumlare, spegelskåp, tvättställ, wc, handukstork och golvvärme.

Förråd

Till bostadsrätten hör nyttjanderätten av ett källarförråd med gallergrind om ca 4 kvm.

Föreningen

Brf Lampan är en äkta förening med adress Plogkatan 5. Föreningen består av 18 stycken lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Det finns även tvättstuga samt innergård med utemöbler och marken är friköpt. Föreningen planerar att bygga om vinden till bostäder. Bygglov för detta har erhållits och upphandling med entreprenad pågår. Försäljningen förväntas innebära ett stort kapitaltillskott till föreningen. I samband med detta planerar man att även renovera fasaden med start till hösten 2025.

Området

Område med härlig småstadskänsla vid Åsöberget alldeles intill det charmiga kulturhusområdet med röda trähus och kvarter som andas en annan tidsålder.

Ett flertal restauranger finns i området, tex. Café Nizza, Folii, Sofia Common.

Här bor du i ett attraktivt område nära Vitabergsparkens grönska och böljande sluttningar. Fantastisk utsikt finns inom promenadavstånd från Fjällgatan och Erstaterrassen till Fåfången.

Kommunikationer

Bra busskommunikationer. Ny tunnelbanestation planeras i framtiden med uppgång i Stigbergsparken. Nära till matvarubutiker (Coop och Ica).

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Välkommen till denna ljusa och rymliga trerummare med genomgående planlösning och balkong i högt läge på fjärde våningen. Bostaden är i mycket fint skick med stilrena färg- och materialval. Planlösningen erbjuder ett rymligt och ljust vardagsrum, två ordentliga sovrum, förvaring i klädkammare samt stilfullt kök och badrum. Balkongen vetter mot den grönskande gården och nås via glasade pardörrar. Lägenheten kan med enkla medel byggas om till en 4:a.

Här bor man på en tyst gata i en lugn del av Söder intill lummiga Vitabergsparken åt ena hållet och charmigt kulturhusområde vid Åsöberget åt andra. Trötnar man på lugnet finns Nytorgets puls med trendiga caféer, restauranger och butiker endast några kvarter bort.

Adress

Plogkatan 5, 4 tr, 116 34 STOCKHOLM

Lägenhetsnummer förening

41

Lägenhetsnummer adressregister	1403
Våning	4
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	7 032 kr. I avgiften ingår värme, vatten och basutbud för tv. Ett obligatoriskt tillägg om 160 kr/mån tillkommer för bredband.
Andel i förening	7,07765 %
Andel av årsavgift	6,75578 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	648 608 kr. Enligt årsredovisning 2024
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt (kontrollerad 25.07.03). Lånen löses senast på tillträdesdagen.

FÖRENING

Namn	Brf Lampan 3 (org.nr 716417-4869)
Adress	Plogkatan 5, 116 34 Stockholm
Överlåtelseavgift	1 470 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	588 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Äger föreningen marken?	Ja

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1883, vån 4 & 5 påbyggt 1939
Uppvärmning	Fjärrvärme
Hiss	Hiss finns.

Tv & bredband

Tele 2. Fiber, ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 160 kr/mån.

Renoveringar

Planerat underhåll

2025

Ombyggnation av vinden till bostäder

Fasadrenovering

Byte av el i källaren

Målning av väggar och tak i tvättstuga

Målning av golv i källaren

Sprutmålning i källaren

Statusbesiktning av tak & taksäkerhet

Förbättring av belysning i trapphus

Utförda renoveringar

1999

Omläggning av tak

Omputsning av fasad

2000

Tre kungsbalkonger på plan 5 renoverades

2004

Hisskorgen renoverades invändigt

Avloppsstammar rensades

2005

Fyra nya balkonger och en fransk dörr mot gården byggdes

2008

Två nya balkonger mot gården byggdes på plan 2 och 3

2009

Nya säkerhetsdörrar och nytt dörrförråd på samtliga lägenheter

2011

Ny undercentral för fjärrvärme installerades

Samtliga värmeelement som var äldre än 1980 byttes; några nyare element byttes på bekostnad av ventilationsreserven

2012

Alla lägenhetsfönster fick ytterbågen bytt från trä till aluminium med energiglas, karmar plåttäckta

2013

Ny 10-årig underhållsplan togs fram

Kvartalsvis brandskyddstänkning startades

2014

Brandvarnare och brandsläckare installerades på vind och i källare

2015

Avloppsstammar i källaren byttes, nya dagvattenbrunnar på gården, ny backventil i

källaren, ny duschkabin och porslin i källarens WC
Ny tvättmaskin (ASKO) installerades

2017
Fiber installerades i samtliga lägenheter
Ny tvättmaskin (Miele) installerades

2019
Byte av fläkt i fastigheten

2020
Stambyte i samtliga lägenheter genomfördes maj–september
Trapphuset målades om i samband med stambytet

2021
Puts runt ytterdörrar lagades
Radonmätning i lägenheter genomfördes december 2021 – mars 2022

2021–2022
Fönster i trapphus renoverades december 2021 – mars 2022

2022
Torkskåp och torktumlare byttes
Golv i gamla pannrummet gjordes om

2022–2024
Arbetet med att omvandla vinden till bostäder påbörjades och bygglov beviljades 2024-11-14

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Tvättstuga

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2022-01-31
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	125 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	0	El	500	Vatten/avlopp	0
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Välgavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	250	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa månadskostnad					750

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