

Sankt Paulsgatan 14, 2 tr





Sankt Paulsgatan 14

Välkomna till denna yteffektiva och genomgående trea med låg avgift i skuldfri och välskött förening, med en engagerad och ansvarsfull styrelse! Belägen i attraktivt läge med stadsmyllret utanför porten. Här möts ni bland annat av ett pampigt vardagsrum med två fönster i fil där soffgrupp och matplats kan placeras.

Fakta

ADRESS	Sankt-Paulsgatan-14,-2-tr, STOCKHOLM
VÅNINGSPLAN	2 av 5, hiss finns
ANTAL RUM	3 rum

BOAREA + BIAREA	77 kvm (faktisk uppmätning norm SS 21054:2009)
MÅNADSAVGIFT	1 615 kr*
UTGÅNGSPRIS	8 250 000 kr

*Inkl värme, VA, kabel TV



Ansvarig mäklare



Felicia Jingmyr Steiner

Reg. Fastighetsmäklare

Mob: 076-197 10 90

Mail: felicia.steiner@husmanhagberg.se





Bostaden

Sankt Paulsgatan 14, 2 tr

KOMMUN	Stockholm
OMRÅDE	Södermalm - Mariatorget
NAMN BRF	Brf Magdalena 2
LÄGENHETSNUMMER	0021 / 1201
ANDEL I FÖRENING	3.46%
PANTSÄTTNING	Bostaden är pantsatt.
DRIFTKOSTNAD	
El:	2.400 kr
Försäkring:	2.400 kr
Summa år:	4.800 kr
Antal personer i hushållet: 5	
Elförbrukning: 11.000 kWh/år	

KOMMENTAR TILL DRIFTKOSTNAD
4 000 kr för gas/år

Uppgifterna bygger på faktiska siffror från nuvarande ägare. Fråga gärna mäklaren vad som är realistiskt utifrån ditt eget perspektiv. För mer information och personlig kalkyl, kontakta ansvarig mäklare.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA ANDEL I FÖRENINGENS LÅN
0 kr. Hämtad utefter bostadsrättens andel av föreningen. Förutsatt att bostadsrättens andel av föreningen ligger till grund för beräkning av bostadsrättens årsavgift. Informationen till beräkningen är inhämtad från föreningens årsredovisning 2022.





Interiör

Välkomna till denna yteffektiva och genomgående trea med låg avgift i skuldfri och välskött förening, med en engagerad och ansvarsfull styrelse! Belägen i attraktivt läge med stadsmyllret utanför porten. Här möts ni bland annat av ett pampigt vardagsrum med två fönster i fil där soffgrupp och matplats kan placeras. Vidare genom de ståtliga dubbeldörrarna nås ett av bostadens sovrum som även kan användas som matsalsrum om önskan finns. Därutöver finns två WC, ett badrum, ett tvätttrum och ett ytterligare sovrum. Med fina detaljer från byggåret såsom stora fönster med djupa nischer och vackert parkettgolv är det här en lägenhet som känns som hemma direkt. Genom sammanlagt tre fönster i fil i söderläge skänks ett fantastiskt ljus genom vardagsrummet och sovrummet vilket ger en varm och trivsam känsla. Föreningen innehar två garagevåningar med möjlighet till plats direkt (ingen kötid), en hyresrätt (dold tillgång) samt tre lokaler som genererar fina intäkter. Här bor ni på en eftertraktad gata med all tänkbar närservice utanför porten i form av butiker, restauranger och kommunikationsmöjligheter.

Lägenheten disponeras som följande:

HALL

Välkomna! Från fint trapphus kliver ni in till en trevlig hall med grått klinker på golvet och golvvärme. Plats för avhängning finns. En bit in i i hallen finns en fräsch och helkaklad WC med golvvärme samt smidigt tvätttrum med diskho.

KÖK

Från hallen finner ni ett fint och väldisponerat kök. Med skåp som sträcker sig upp till taket samt mycket arbetsyta är det här ett kök som bjuder in till umgänge och matlagning. Plats för matbord intill fönstret finns. Köksskåpen är klädda i en varm gul färg som binds samman med trägolvet genom en bänkskiva i mörkare sten. Gasspisen är ordentlig och bredvid finns en mindre extra diskho för smidig åtkomst till vatten. Finns även en större diskho. Den maskinella utrustningen består av ugn, kyl/frys och diskmaskin, alla i kvalitativa märken.

VARDAGSRUM

Välkomna till lägenhetens pampiga rum med två fönster med djupa nischer i fil. Ett rum med en spatiös känsla genom dess ljus och takhöjd. Kan möbleras efter önskemål i form av soffa, soffbord, TV och matplats. Genom två skjutdörrar med vackra bevarade detaljer leds du in till rummet som idag används som sovrum.

SOVRUM/MATSAL

Det större sovrummet som också går att använda som matsal är rymligt. Här inryms enkelt en dubbelsäng och sängbord samt annan förvaring. För förvaring finns här en klädkammare. Om behovet finns kan en matgrupp placeras i detta rum.

SOVRUM

På väg till det andra sovrummet finns en inre hall med vackert bevarat serveringsskåp och klädkammare. Mot sovrummet finns ytterligare en WC med golvvärme som även den är helkaklad i neutrala färgtoner. Det andra sovrummet vetter mot föreningens gård och används idag som barnrum. Genom en smidig inbyggd garderobsvägg finns mycket förvaring att tillgå. Rummet är av större karaktär och kan användas som master-bedroom om det andra sovrummet används till matsal.

BADRUM

Rum med ordentlig duschhörna och handfat. Handfatets skåp och bänkyta är platsbyggt med fina detaljer.











Föreningsfakta

Brf Magdalena 2

ORGANISATIONSFORM/TYP	Bostadsrätt
ANTAL LÄGENHETER	25st varav 1 hyresrätter och 3 lokaler
ÄKTA/OÄKTA FÖRENING	Äkta
JURIDISK PERSON ACCEPTERAS	Nej
DELAT ÄGANDE ACCEPTERAS	Ja, minsta ägarandel är 10%.
MARKEN ÄGS AV FÖRENINGEN	JA

OM FÖRENINGEN

I bostadsrättsföreningen finns det 24 st bostadsrätter. Föreningen upplåter med hyresrätt 3 lokaler och 1 hyresrätt. Föreningen är idag skuldfri och har en mycket god ekonomi. Inga större renoveringar planeras utan endast vanligt underhåll.

EKONOMI OCH PLANERADE AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

Nyckeltal för 2022:
Lån/m² bostadsrättsyta 0 kr
Kassa och bank 1 005 000 kr
Klientmedelskonto 280 000 kr
Nabo Klientmedelskonto 276 000 kr
Långfristiga skulder 13 000 kr

RENOVERINGAR

Genomförda renoveringar:
1999-2002 Stambyte
2009 Byte utav lägenhetsdörrar, målning, slipning utav marmorgolvet samt installation utav postfack i entré.
2016 OVK Besiktning
2016 Övre garageport renoverad
2017 Underhåll av tak
2017 Stampsplning
2018 Utbyte garageport till nedre garaget
2020 Lagstadgad brandskyddskontroll av eldstäder genomförd
2021 Omfattande investeringar i föreningens undercentral för att förbättra uppvärmningen av fastigheten
2022 Fogen mellan föreningens fastighet och grannfastigheteten har renoverats
2022 Lagstadgad OVK besiktning har genomförts under verksamhetsåret
2022 Nya värmekablar har installerats på fastighetens tak
2022 Nya termostativred har installerats i entréplanet för att skapa en bättre värmereglering
2022 Ny ekonomisk förvaltare

Kommande renoveringar:
Finns i dagsläget inga större planerade renoveringar. Kontrollerat 2023-10-03.

TV OCH INTERNET

Fastigheten är ansluten till kabel-tv och bredband via Comhem/Tele 2 Det finns även möjlighet att ansluta sig till fibernät 100 Mbit/s.

PARKERING

Föreningen har även 20 st garageplatser att hyra. Kösystem tillämpas, ingen kö idag. Kostar endast 1750 kr/mån för boende.

Byggnaden

BYGGNADSTYP	Flerfamiljshus
BYGGNADSÅR	1929
UPPVÄRMNING	Fjärrvärme
ENERGIDEKLARATION	Utförd: 2021-08-21

ÖVRIGA BYGGNADER

Stor tvättstuga med 2 torkrum, mangelrum och plats för att ha styrelsemöten i. 3 tvättmaskiner och torktumlare. Avfallssortering med kärl för hushållssopor, kartong/ wellpapp och tidningar. Annars en stor miljöstation 2 minuter bort på Ragvaldsgatan.



Välkommen till Södermalm - Mariatorget!

ALLMÄNT OM OMRÅDET

Området med sina anrika kullerstensgator, har varit bebott sedan 1300-talet och kvarteren andas historia och charm. Omtyckt läge med närhet till både Mosebacke, Mariatorget och Mariaberget. Flertalet smickrande utsiktspunkter med Ivar Los park och Monteliusvägen som de mest populära, där du slås av utsikten över Riddarfjärden med Stadshuset och Stockholms City i bakgrunden samt en härlig solnedgång. Ett lugnt område med fantastiska promenadstråk, samtidigt som du har närhet till Södermalmpulsen runt Mariatorget och Hornsgatan. Mängder av trendiga restauranger och barer i området såsom klassiska Rival på Mariatorget, Tabbouli på Tavastgatan med libanesiska smaksensationer, Häktet på Hornsgatan med brett cocktailutbud och A BOWL vid Blecktornsgränd med inspiration från Asien samt Mellanöstern. Swedenborgsgatan intill är en härlig gågata med mysiga uteserveringar året om.

Läs mer om projekt i området på <https://vaxer.stockholm/projekt/>

KOMMUNIKATION

Goda kommunikationer med Slussens T-bana med röd och grön linje samt T-banans röda linje vid Mariatorget. Samt flera busslinjer i närheten med bl.a. buss nr 4, 55, 66 och 74. Pendeltåget vid Södra Station nås också via en kort promenad.

NÄRSERVICE

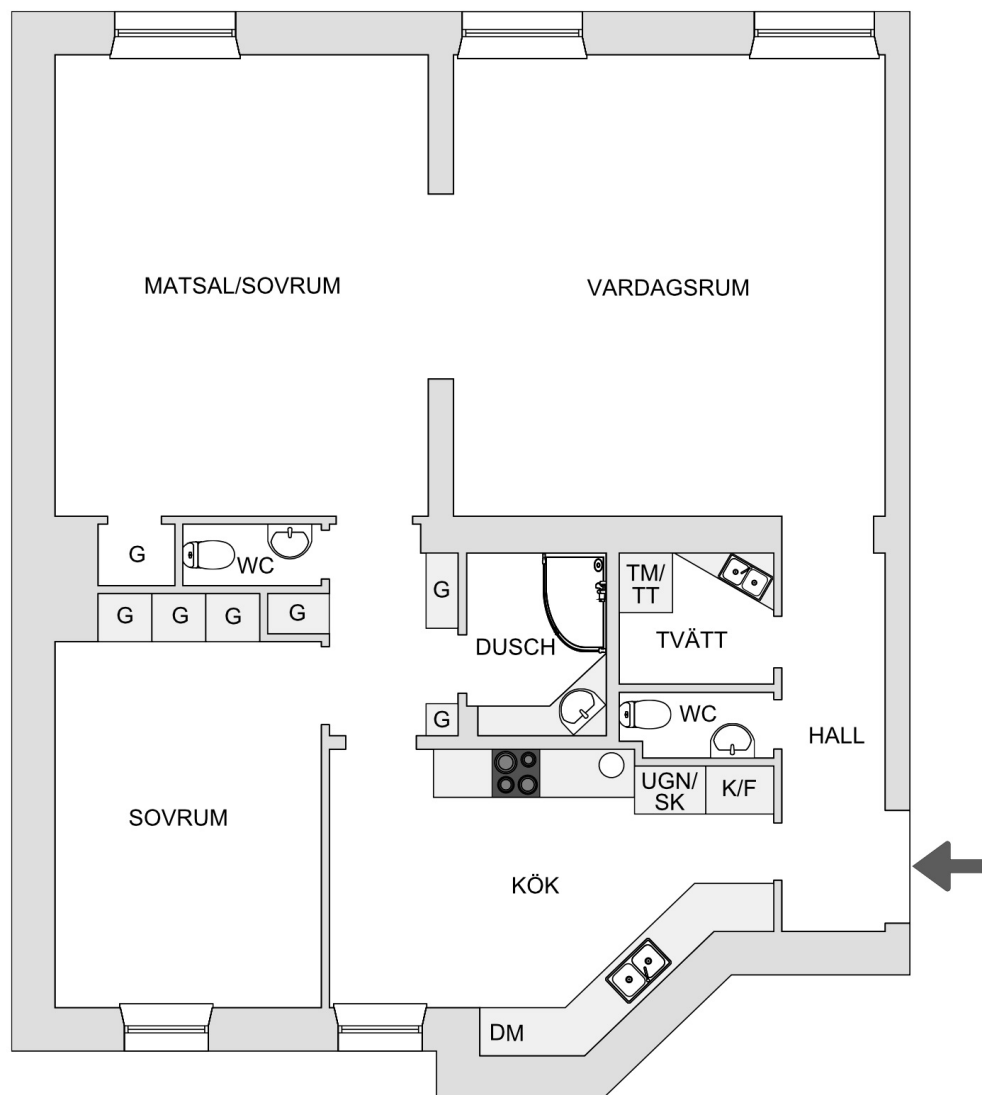
Gott utbud av livsmedelsbutiker med bl.a. Rebellen i Götgatsbacken, Coop Mariatorget på Hornsgatan samt Willys Mariahallen i korsningen Hornsgatan/Torkel Knutssongatan. De mysiga kvarteren runt om Mariatorget erbjuder mängder av populära restauranger, trendiga barer, mysiga caféer samt goda shoppingmöjligheter med många spännande butiker.

PARKERING

På gatorna gäller boendeparkering. Tillståndet är kostnadsfritt, men du betalar parkeringsavgift (f.n. 1100kr/mån eller 75 kr/dag). Besök www.stockholm.se för mer information, samt för ansökan om boendeparkeringstillstånd. För information om övriga parkeringsplatser i närområdet, besök www.stockholmparkering.se.



Planritning



Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Viktig information till köpare

Nedan redogörs i stora drag för hur försäljningen kommer att gå vidare efter genomförda visningar samt hur säljaren avser att genomföra sin försäljning.

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL

Enligt den konsumentskyddande lagstiftningen fastighetsmäklarlagen (2011:666) är fastighetsmäklarens uppgift att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Förmedlingsarbetet ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed. Alla fastighetsmäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen (FMI).

OBJEKTSBESKRIVNING

Enligt fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en skriftlig beskrivning av bostaden som enligt lag ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Fastighetsmäklaren inhämtar uppgifter dels från säljaren, dels från offentliga register. En objektbeskrivning innehåller också viss allmän information. Säljaren får alltid ta del av objektbeskrivningen och godkänna denna innan en försäljning påbörjas. Det är viktigt att påpeka att det är säljaren som i första hand är ansvarig för de uppgifter som finns med i objektbeskrivningen då de anses vara en del av överlåtelseavtalet. Fastighetsmäklaren kontrollerar bara säljarens uppgifter om det finns fog för att misstänka att dessa är felaktiga.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt hon eller han känner till. Utgångsläget är att säljaren inte kan göras ansvarig för fel eller brister som köparen borde ha kunnat upptäcka vid en noggrann undersökning. Säljaren har i vissa situationer ändå ett ansvar att informera om fel och brister hon eller han känner till och borde förstå är av betydelse. Säljaren kan inte underlåta sig att upplysa om fel, brister eller avvikelser som är av väsentlig betydelse, d v s något som köparen borde kunna räkna med att ha blivit informerad om och som kan antas ha påverkat köpet.

Läs mer på husmanhagberg.se/undersokningsplikt/bostadsratt

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

En bostadsrätt betraktas enligt lag som lös egendom. Ett köp av en bostadsrätt regleras därför av Köplagen (1990:938). Köplagens regler passar dock inte så bra för prövning av fel i bostadsrätt, därför tillämpas oftast motsvarande regler i Jordabalken, 4 kap.

Utgångsläget är att bostadsrätten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Det betyder att köparen inte i efterhand kan åberopa fel eller brister hon eller han antas ha känt till vid köpet eller vad som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning. Inte heller för fel och brister som ska kunna misstänkas med tanke på förutsättningarna som finns med anledning av bostadsrättens ålder och skick. Det innebär att köparen efter köpet inte kan klaga på att t ex en äldre frys inte fungerar.

Undersökningsplikten är långtgående och det är mycket viktigt att köparen noggrant undersöker bostadsrätten före köp. Ta gärna hjälp av en sakkunnig person. Upp till två år efter köpet ansvarar säljaren för fel som fanns vid köptillfället och som inte gått att upptäcka vid en noggrann undersökning och/eller som köparen inte borde räknat med, med tanke på bostadsrättens skick och ålder. Läs mer på husmanhagberg.se/undersokningsplikt/bostadsratt

FÖRENINGENS EKONOMI

Det är viktigt att köparen tar del av föreningens årsredovisning och annan tillgänglig information för att få en god uppfattning om föreningens ekonomi. Föreningens totala låneskuld, när befintliga lån sätts om, fastighetens renoveringsbehov m m kan vara faktorer som kan påverka ekonomin och således månadsavgiften i framtiden. Viktiga dokument och handlingar finns att tillgå i bostadspresentationen på husmanhagberg.se

BUDGIVNING

Är flera spekulanter intresserade av att köpa samma bostad tillämpas normalt sett en budgivning. En budgivning kan gå till på flera olika sätt och det finns enligt lag inga bestämda regler för hur den ska gå till. HusmanHagberg tillämpar öppen budgivning om säljaren uttryckligen inte har bestämt något annat tillvägagångssätt. Ingenting är klart och parterna är inte juridiskt bundna förrän ett köpeavtal är undertecknat. Köparen har när som helst rätt att dra tillbaka sitt bud och säljaren har fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren inte behöver sälja till den med högsta budet utan bestämmer fritt om hon eller han vill sälja, till vem och till vilket pris. Säljaren kan även när som helst ändra formen för budgivningen eller helt avbryta den. I de fall

det inkommer bud till fastighetsmäklaren efter att budgivningen är avslutad men innan köpeavtal är signerade, är fastighetsmäklaren enligt lag skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om hon eller han vill avfärda eller anta budet.

Fastighetsmäklaren ska enligt lag föra en budförteckning över alla bud, med kontaktuppgifter till budgivarna. Denna budförteckning lämnas endast till säljare och köpare i samband med att köpeavtal tecknas eller senast när ev. villkor i köpeavtalet är uppfyllda. Mer info om och hur en öppen budgivning går till finns på husmanhagberg.se/budgivning

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Fastighetsmäklaren erbjuder alltid en skriftlig kalkyl över köparens boendekostnader. Meddela din mäklare om du önskar en boendekostnadskalkyl.

KONTRAKTSSKRIVNING

Vid kontraktsskrivning träffas parterna vanligtvis på fastighetsmäklarens kontor. Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Oftast vill parterna skriva så fort som möjligt, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills överlåtelseavtal är påskrivet av båda parter.

HANDPENNING

Handpenning ska erläggas med vanligtvis 10% av köpeskillingen och betalas normalt senast fem arbetsdagar efter kontraktsskrivning. Handpenning deponeras på fastighetsmäklarens klientmedelskonto, skilt från fastighetsmäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor i avtalet är uppfyllda. Köpet är fullbordat först när bostadsrättsföreningen har beviljat köparen medlemskap i föreningen. I samband med medlemsansökan tar föreningen en kreditupplysning på köparen.

ÖVERLÅTELSEAVGIFT/PANTSÄTTNINGSAVGIFT

De flesta bostadsrättsföreningar debiterar en överlåtelseavgift som får uppgå till max 2,5% av ett prisbasbelopp och en pantsättningsavgift som får uppgå till max 1% av ett prisbasbelopp per lån.

TILLTRÄDE

Vid tillträdet, då slutbetalning sker, träffas säljare och köpare på fastighetsmäklarens kontor eller hos köparens bank. Fastighetsmäklaren skickar i god tid innan ut en avräkning mellan parterna där det framgår vad som betalts och vad som kvarstår att betala. Här regleras också ev. övriga löpande kostnader, normalt sett endast månadsavgiften. Vid tillträdet överlämnar också fastighetsmäklaren en journal över de arbetsuppgifter som är utförda under förmedlingen.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Det är säljaren som ansvarar för väsentliga fel eller brister i bostadsrätten upp till två år efter tillträdet (se "Köparens undersökningsplikt" ovan). Om köparen vill framställa krav mot säljaren gällande fel i bostadsrätten, ska detta göras inom skälig tid efter det att köparen upptäckt, eller borde ha upptäckt felet.

TILLÄGGSTJÄNSTER

Fastighetsmäklaren kan i vissa fall erbjuda administrationsersättning från leverantörer och samarbetspartners. Ev. administrationsersättningar presenteras i det separata dokumentet "Sidotjänster".

KUNDVÄGLEDARE

Frågor gällande en specifik bostadsaffär besvaras i första hand av ansvarig fastighetsmäklare. Vid ytterligare information eller vid frågor kring fastighetsmäklartjänsten hänvisar vi till Mäklarsamfundets Kundvägledare. Kontaktuppgifter finns på husmanhagberg.se/kundvagledare

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER

HusmanHagberg behandlar de personuppgifter som lämnas till fastighetsmäklare eller annan person ansluten till HusmanHagberg i enlighet med Dataskyddsförordningen (GDPR). Läs mer på husmanhagberg.se/gdpr



Boka värdering med oss
på maklarbokningen.se

HUSMANHAGBERG SÖDERMALM
Götgatan 26 Stockholm
Tel: 08-743 05 50
Mail: sodermalm@husmanhagberg.se
husmanhagberg.se/sodermalm

 **HusmanHagberg®**