

Objektsbeskrivning

Södermalm - Skolgränd 1



Pris	3 995 000 kr
Månadsavgift	2 429 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	42 m ²
Visning	Söndag 25/8 kl. 14:00-14:30 • Öppen visning-Anmäl gärna ditt intresse! Måndag 26/8 kl. 19:00-19:30 • Öppen visning- Anmäl gärna ditt intresse!

INTERIÖR

Antal rum	2
Boarea	42 m ²

SK014

Sida 1 av 5



Areakälla	faktisk uppmättn 1 rok enligt föreningens information.
HALL	Välkomnande hall med en fin fiskbensparkett på golvet och ljusa väggar. Plats för avhängning av kläder och skor samt förvaringsmöbel.
KÖK	Modernt kök med fiskbensparkett och ljusa väggar. Goda möjligheter till förvaring bakom ljusa köksluckor och lådfronter. Ljust stänkskydd ovan ljus bänkskiva. Köket är utrustat med spishäll, ugn, mikro, diskmaskin, vinkyl samt kyl/frys. Plats för matgrupp. Härligt ljusflöde från fönster.
VARDAGSRUM	Socialt vardagsrum med fiskbensparkett och ljusa väggar, i öppen planlösning med köket. Här finns plats för soffa, soffbord samt annat önskat möblemang. Härligt ljusflöde från fönster.
SOVRUM	Rogivande sovrum med ljust golv och ljusa väggar. Plats för säng. Goda förvaringsmöjligheter i platsbyggda garderober och hylla. Naturligt ljusflöde från fönster.
BADRUM	Helkaklat badrum med ljust kakel och klinker. Badrummet är utrustat med handfat, wc, dusch samt tvättmaskin.
FÖRRÅD	Lägenhetsinnehavaren disponerar ett Källarförråd

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	<p>Stig in i denna välplanerade 2:a högt upp bland de vackra sekelskiftesfastigheterna på Mariaberget. Beläget på Södermalms gräddhylla erbjuds du en tyst och lugn tillvaro, endast ackompanjerad av fåglarnas kvitter!</p> <p>Den välplanerade lägenheten har en öppen planlösning mellan kök och vardagsrum, med generöst ljusinsläpp genom två stora spröjsade fönsterpartier. Fiskbensparkett pryder golven och tidstypiska stuckaturer samt vackra originalsnickrier omfamnar dörrar och fönster, samt ett nyrenoverat kök.</p> <p>Lägenheten har genomgått en totalrenovering med nytt badrum med kakel/klinker och golvvärme, vidare i bostaden är köket helt nytt och vardagsrummet har nymålade väggar som resterande av bostaden och ett mycket vackert fiskbensparkett. Den inre hallen har plats för ett skrivbord och en arbetsyta. Sovrummet vetter mot ljusgården, skyddat från insyn och oljud, platsbyggd garderob samt plats för stor dubbelsäng.</p> <p>Välkommen på visningen!</p>
Adress	Skolgränd 1, 11824 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	1
Lägenhetsnummer adressregister	1004
Våning	0,5

SK014

Sida 2 av 5



EKONOMI

Månadsavgift	2 429 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer för bredband om 210 kr/mån.
Andel i förening	15,16 %
Andel av årsavgift	6,56 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	278 076 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	BRF Kattan Mindre 2 (org.nr 769602-2149)
Adress	Skolgränd 1, 11824 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	<p>Brf Kattan Mindre 2 är en äkta bostadsrättsförening består av 11 bostadsrätter och 1 lokal (garage).</p> <p>Föreningen bildades 1997 och äger marken.</p> <p>En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 433 kr (2,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av köparen. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 573 kr/pant (1 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2024.</p> <p>I föreningen finns tvättstuga samt en innergård med utrymme för cyklar.</p> <p>I dagsläget finns det inga beslutade avgiftsändringar (2024-08-09).</p>
Parkering	Boendeparkering finns i området.
Tv & bredband	Föreningen har avtal med Tele2 för tv och bredband.
Renoveringar	<p>2007-2009 Partiellt stambyte</p> <p>2008 Elsystemet till stora delar utbytt, bl.a. stigare. Renovering tvättstuga.</p> <p>2009 Fönster renoverade</p> <p>Ca 2010 Trapphusrenovering utförd.</p> <p>2010 Installation säkerhetsdörrar</p> <p>2014 Tak omlagt</p> <p>2015 Fjärrvärmecentral utbytt</p> <p>Ca 2020 Yt- och tätskikt gård utbytt</p> <p>2022 Trapphusbalkonger renoverade</p>



2022 Fasader mot gård renoverade. Mindre reparationer även på gatufasader.

I dagsläget finns det inga större renoveringar planerade (kontrollerat med styrelsen 2024-08-09)

Ekonomi

I dagsläget finns det inga beslutade avgiftsändringar (2024-08-09).

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta: 7 033 kr
Enligt årsredovisning 2023

Information om månadsavgift

I månadsavgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer för bredband.

Äkta/oäkta förening

Äkta

Tillåter föreningen juridisk person som köpare?

Nej

Tillåter föreningen delat ägande?

Ja, men minst 10 procents ägande.

Övrigt

LÅN

Kommer lån tas upp för ev framtida renoveringar?

Ja om föreningen behöver göra några stora renoveringar framöver kommer föreningen behöva ta lån och då kommer sannolikt avgiften att höjas. (2024-08-09)

AVGIFTSÄNDRINGAR

Finns det några planerade avgiftsförändringar?

Vi har precis höjt 10 procent och avvaktar nu för att se om vi behöver höja ytterligare nästa år. Beror på hur det ekonomiska läget utvecklar sig. (2024-08-09)

BYGGNAD

Byggår	1929
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hiss	Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2021-03-11
Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	139 kWh per m ² och år



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	375	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	200	Underhåll	
Övrigt				
			Summa	
			månadskostnad	575

Kommentar

Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 4 500 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 2 400 kr/år.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	599 250	799 000	998 750
Lånebelopp	3 395 750	3 196 000	2 996 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	6 933	6 525	6 117
Driftskostnad	575	575	575
Månadsavgift till förening	2 429	2 429	2 429
Netto boendekostnad per månad	9 937	9 529	9 121

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

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Subhan Kaki
Fastighetsmäklare
076-838 26 69

subhan.kaki@aliciaedelman.se