

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



SÖDERMALM

Skånegatan 86

Charmig sekelskifteslägenhet på Skånegatan med högt i tak, bevarade brädgolv och solig balkong mot lugn gård. Ljusa rum, social planlösning och två rogivande sovrum.

3 RUM • 81 KVM BOAREA
PRIS: PRIS PÅ FÖRFRÅGAN

Väl disponerad sekelskiftestrea på eftertraktad adress

Välkommen till en exceptionell bostad med karaktär och själ, belägen i ett lugnt område på eftertraktade Skånegatan - en av Södermalms mest tidlösa adresser. Denna trivsamma lägenhet förmedlar en känsla av rymd och harmoni, där klassiska sekelskiftesdetaljer möter en stilren interiör. Ljuset är ständigt närvarande tack vare generösa fönsterpartier, som tillsammans med den höga takhöjden och de bevarade brädgolven skapar en avskalad, inbjudande atmosfär. Här finns en naturlig rytm i rummen - en social och öppen yta där kök och vardagsrum smälter samman, samt en avskild del med två rogivande sovrum placerade i varsin ände av lägenheten. Allt ramas in av tidstypiska originaldetaljer. Kliv ut på den soliga balkongen i söderläge med vacker utsikt över innergården - en stillsam plats där du kan njuta av morgonkaffet i full sol och sekelskiftets rofyllda charm. Utanför väntar ett av Södermalms mest levande kvarter, där stadens bästa restauranger, små butiker och grönskande parker samsas inom kort gångavstånd.

































Skånegatan 86

ADRESS:	Skånegatan 86 11637 Stockholm
STORLEK:	Boarea 81 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
PRIS/BUD:	Pris på förfrågan
MÅNADSAVGIFT:	4 353 kr/mån Värme, vatten och föreningsgemensamma kostnader ingår i avgiften. Det tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 240kr/mån som avser balkong och internet.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 10 176 kr/år (el: 4 116 kr/år, försäkring: 2 808 kr/år, övrigt: 3 252 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	16
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,7037 %, andel av årsavgift 3,70357 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	413 645 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten.Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt
VÅNINGSPÅN:	1 av 4
HISS:	Ja

Fastighetsinformation

FÖRRÅD:	Lägenheten disponerar två förrådsutrymmen. Ett i källaren och ett på vinden.
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	BRF Skånegård
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	31
ANTAL LOKALER:	3
PARKERING:	Finns ej
TV OCH BREDBAND:	Föreningen har ett gemensamt driftsavtal med Global Connect stadsnät samt ett kollektivt avtal gällande internetaccess från Bahnhof 250/250 Mbs. Föreningen har ingen kollektiv TV tjänst.
JURIDISK PERSON:	Tillåter inte ägande
DELAT ÄGANDE:	Föreningen godkänner endast medlemmar som har för avsikt att bo permanent i lägenheten.
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Föreningen har en gemensam bastu, ett gemensamt hobbyrum och en gemensam tvättstuga med 3 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 1 torkskåp och 1 mangel. Dessutom finns ett gemensamt cykelrum och plats för förvaring av barnvagnar.
EKONOMISK FÖRVALTARE:	Simpleko
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	588 kr









Fastighetsinformation

FASTIGHETSBETECKNING: Bondetorpet 19

BYGGÅR: 1907

UPPVÄRMNING: Fjärrvärme

VENTILATION: Självdrag

RENOVERINGAR:

Utförda underhåll senaste 5 åren:

2024 Tak, ommålning mot gård

2022-2023 Obligatorisk ventilations kontroll, åtgärder i 20 lägenheter & 3 lokaler, godkänd dec-23

2022 Tak avisningssystem med värmeslingor, utbyte,

2021-2022 Taksäkerhet: installation snörasskydd, utstigningsbrygga, takstegar, vajersystem

2021 Namntavlor entréer, utbyte

2020 Källarförråd under gård, renovering/utbyte, Tätskikt, Gård, renovering, nya bjälklag, tät- & ytskikt, pergola, Tätskikt, Fibernät, indragning/installation, Ventilationskanaler, rengörning/spolning,

Planerade underhåll 2025

2025 Byte av armaturer på vind & tvättstuga för att övergå till ledlysrör, genomfört 26 tkr.

Föreningen följer en underhållsplan 2017-2046, med årliga uppdateringar av styrelsen.

Inga planerade stora renoveringar under 2026.



Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser



OMRÅDE

Södermalm

Södermalm, i vardagligt tal Söder, är en stadsdel, belägen på en ö med samma namn, i Stockholms innerstad. Södermalm avgränsas i norr av Slussen och i Söder vid Skanstull. De öst- västliga begränsningslinjerna är Danvikskanalens östra sida respektive Bergsund vid Reimersholme. Stadsdelen är relativt kuperad. Längst i öster ligger Fåfängan, 40 möh och även Åsöberget 37 möh och Vite bergen 46 möh bjuder på storslagna vyer och har gett upphov till namnet Söders höjder.

The background image shows a modern architectural terrace with a large rectangular pool. The terrace has a flat roof with exposed structural elements. In the foreground, there's a paved area with some potted plants. The pool is in the middle ground, reflecting the sky. Beyond the pool is a grassy area and a view of a lake with mountains in the distance. The sky is overcast.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Vill du veta mer
om bostaden?

Mona Rammahi

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

076-183 44 31

mona.rammahi@rc.se



Allmän och viktig information

Residence Christie's förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

MÄKLARENS UPPDRAG

Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Residence Christie's Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Residence Christie's Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelse kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äpta) eller ett oäpta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äpta (det vill säga privatbostadsföretag).

Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Residence Christie's Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Residence Christie's Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Residence Christie's Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan

skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL M.M.

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en

sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT BOSTADEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka

visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Residence Christie's personuppgiftspolicy. Läs mer på <https://www.rc.se/integritetspolicy/> Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Residence Christie's Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

HEMNET AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

