

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



SÖDERMALM

Kapellgränd 6

Mellan pulsen på Götgatan och lugnet vid Mosebacke torg ligger denna vindsvåning med tidlös design, södervänd terrass och öppen spis. Exklusiva material, stort badrum, gäst-wc. Möjlig trea.

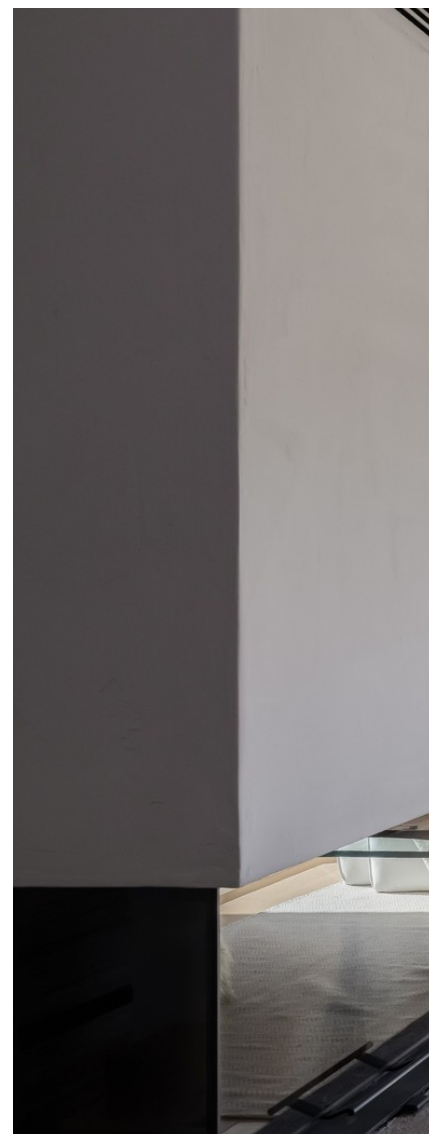
• 2 RUM • 67 KVM BOAREA •
PRIS: 9 300 000 KR / BUD

Vindsvåning vid Mosebacke torg – med södervänd terrass

Mellan Mosebacke torgs stillsamma charm och Götgatans urbana puls ligger denna välplanerade vindsvåning med södervänd terrass, påkostade materialval och ett insynsskyddat läge. Bostaden präglas av generös rymd, fint ljusflöde och genomgående hög standard. Kök, vardagsrum och matplats i öppen planlösning med centrerad eldstad och utgång till terrass utrustad med eluttag och elektrisk markis. Köksinredning från Siematic, bänkskivor i sten och maskinell utrustning från Miele. Via pardörrar nås ett väl tilltaget sovrum med platsbyggd förvaring och badrum en suite. Tack vare det generösa sovrummet finns möjlighet att disponera om bostaden till en yteffektiv trea – en lösning som redan genomförts i en liknande lägenhet i huset. Badrum i Travertin med dusch, badkar, vägghängd wc, golvvärme, högtalare i tak och takfönster. Gäst-wc med tvättpelare, takfönster och golvvärme. Genomgående trägolv med vattenburen golvvärme, infällda spotlights och integrerade högtalare i taket.

Här bor du i en lugn och avskild miljö, med direkt närhet till allt det bästa Södermalm har att erbjuda – charmiga kvarter, grönområden, restauranger, caféer, shopping och ett rikt kulturliv. Fastigheten är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska bedömning, vilket innebär att byggnaden är särskilt värdefull ur historisk, konstnärlig och kulturhistorisk synpunkt.

Bostaden präglas av genomgående
hög standard



























Kapellgränd 6

ADRESS:	Kapellgränd 6 11625 STOCKHOLM
STORLEK:	Boarea 67 kvm (Golvyta 76 kvm, varav 9 kvm ej mätbar yta, se mätbevis)
ANTAL RUM:	2 rum
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
PRIS/BUD:	9 300 000 kr / bud
MÅNADSAVGIFT:	4 348 kr/mån. En obligatorisk kostnad för kabel-tv om 57kr/mån är inräknat i den utskrivna avgiften. Ingår i avgiften: värme och varmvatten. Internet via Stockholms Stadsnät och bostadsrättstillägg via Folksam. En 17 % avgiftshöjning träder i kraft 01-07 2025. (Kontrollerat med styrelsen 2025-05-22)
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 412 kr/år (el: 6 275 kr/år, försäkring: 3 137 kr/år) Driftkostnaderna är ungefärliga och beror på hur många som bor i hushållet och vad man har för avtal.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	60
LÄGENHETSNR SKV:	1303
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,10858 %, andel av årsavgift 2,40059 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	108 638 kr
PANTSÄTTNING:	Lägenheten är inte pantsatt

Fastighetsinformation

VÅNINGSPLAN:	3 av 3
HISS:	Finns
FÖRRÅD:	Varje lägenhet disponerar ett källarförråd
RENOVERINGAR:	Totalrenoverad med exklusiva materialval.
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	Central-BRF i Stockholm
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Marken innehas med äganderätt
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	61
ANTAL HYRESRÄTTER:	0
ANTAL LOKALER:	0
PARKERING:	Föreningen disponerar inte över egen bilparkering. För den som är folkbokförd i stadsdelen finns möjlighet att ansöka om boendeparkering via Stockholms stad. Garageplatser att hyra finns tillgängliga i närområdet.
TV OCH BREDBAND:	Bredband via Stockholms stadsnät AB och TV via Tele2
FÖRSÄKRING:	Fastigheten är försäkrad hos Söderberg och Partners och har fullvärdesförsäkring via bostadsrätternas medlemsförsäkring.
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Barnvagnsförråd, tvättstuga och soprum för matavfall och hushållssopor. Grönskande innergård med sittplatser och grillmöjlighet. Terrass runt utsidan mot Björns Trädgård, med gräsanläggningar och plantering
FASTIGHETSBETECKNING:	Pelarbacken större 8





Fastighetsinformation

EKONOMISK OCH TEKNISK

NABO

FÖRVALTARE:

ÖVERLÅTELSEAVGIFT:

1 470 kr (betalas av köparen)

PANTSÄTTNINGSAVGIFT:

588 kr

JURIDISK PERSON:

Godkänns ej

DELAT ÄGANDE:

Föreningen accepterar delat ägandeskap, minsta ägarandel är 10 %.

BYGGÅR:

1882-1883

RENOVERINGAR:

Urval av utförda renoveringar:

2024 – Fönsterrenovering (avslutas 2025)

2024 – Installation av avgasare och magnetfilter i undercentral

2023 – Renovering av entréportar och nytt passersystem

2023 – Tätning av källarluckor

2022 – Trapphusrenovering, ytskikt, belysning och beslag

2022 – Renovering av tvättstugans ytskikt

2022 – Renovering av portik, isolering, ytskikt, belysning

2022 – Barnvagns- och cykelrum

2019 – Omläggning av tak

2019 – Installation av säkerhetsdörrar

2019 – Installation av hissar

2019 – Fiber indraget

Fastighetsinformation

2019 – Färdigställande av 6 nya vindsvåningar, fyra nya hissar, nya källarförråd, säkerhetsdörrar, tvättstuga samt nytt tak. Det fristående gårdshuset byggdes om till en bostadsrätt.

2014 – Brandskyddsundersökning

2013 – Renovering av terrass

2011 – Stämpning av eroderade balkar
tvättstugekällare

2012 – Renovering av mur mot grannfastighet

2013 – Tillfällig lagning av tak

2009 – Stambyte kök och badrum

2009 – Fjärrvärme och centralt varmvatten

2009 – Stambyte

Planerade renoveringar:

2025 – Solceller

2025 – Ytterligare energieffektivisering

Inga andra större planerade renoveringar i närtid
(Kontrollerat med styrelsen 2025-05-22)

Fjärrvärme och centralt varmvatten

Självdrag i de äldre lägenheterna, aktiv frånluft i
vindslägenheterna och stadsvillan.

UPPVÄRMNING:

VENTILATION:

ÖVRIGT:

Uthyrning i andra hand är tillåtet med styrelsens godkännande.







Planritning

Med reservation för avvikelser

KAPELLGRÄND 6



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.

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 personuppgifts-policy. 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.

