

Objektsbeskrivning

Södermalm - Timmermansgatan 12, 2 tr



Välplanerad 3:a med hörnläge och balkong belägen i attraktiva kvarter vid foten av Mariaberget. Härligt vardagsrum med generöst ljusinsläpp och ett burspråk bestående av åtta stycken fönster. Stabil och välskött förening med förhållandevis låg belåning, hög andel lokalintäkter och 4 st hyresrätter kvar. Barnvänlig upphöjd innergård. Garage i huset (kötid) via direktansluten hiss. Sammanfattningsvis ett bekvämt boende, fantastiskt läge och bra kommunikationer. Välkomna på visning!

Månadsavgift	3 202 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	78 m ²

INTERIÖR

Antal rum	3
------------------	---

158260230

Sida 1 av 7

Boarea 78 m²

Areakälla Föreningens information

Allmän beskrivning av interiören Funktionell och en bra disponerad 3:a med visst behov av uppdatering av vissa ytskikt. Samtidigt är skicket så pass bra att man avvaktar med större ingrepp en tid framöver. Moderna fönster (2+1 glas) och alla rum har fönsterbrädor i natursten. Parkettgolv i vardagsrummet och plastmattor i hallen, kök och sovrummen. Tapetserade väggar i samtliga rum undantaget badrum.

Lägenheten disponeras enligt följande:

Hall: Rymlig hall med gott om plats för avhängning ytterkläder och skor. I hallen finns en stor klädkammare och ett städskåp. Hallen öppnar upp i vinkel och gör det möjligt att cirkulera via köket och vardagsrummet samt bidrar med en luftig känsla.

Kök: Bra planerat kök med gott om förvaring i både över- och underskåp. Har ryms ett matbord för 4-6 personer. Köket är utrustat med elektrisk spis och ugn, köksfläkt, kyl/frys, diskmaskin samt en mikro. Praktiskt med en rostfri diskbänk innefattande dubbelho och blandare. Stänkskydd i form av vita kakelplattor. Skåpluckor och stommar i en ljusare blå nyans. Vitvarorna är av äldre datum. Väggen mot vardagsrummet är massiv och troligtvis bärande.

Vardagsrum: Ljust härligt vardagsrum och ett fantastiskt burspråk innefattande hela åtta stycken öppningsbara fönster. Perfekt läshörna med flödande dagsljus samt underhållande utsikt. Fint släpljus från husfasader och fönster på andra sidan gatan under soliga dagar.

Sovrum 1: Stort sovrum och gott om plats för dubbelsäng och andra möbler. Klädförvaring i tre inbyggda garderober. Fönster mot Brännkyrkagatan.

Sovrum 2: Avlångt sovrum eller arbetsrum. Rummet är ca 2,7 meter brett så en säng kan placeras på utmed långsidan eller på tvären. Här ryms även skrivbord och bokhyllor. Glasad balkongdörr samt ett sidofönster vilka tillsammans bidrar med fint dagsljus.

Balkong: Här kan du njuta av solen mitt på dagen och härlig svalka under varma sommarkvällar. Från balkongen har du utsikt upp mot Timmermanstrappan och Mariaberget. I andra riktningen Timmermansgatan bort mot Södra station via Hornsgatans puls på lagom avstånd.

Badrum: Helkaklade väggar och klinker i vit färgsättning. Badkar och väggmonterad hållare för duschmunstycke. Handfat med blandare och ett vägghängt badrumsskåp med spegeldörrar. Även tvättmaskin samt ett fristående skåp för exempelvis sänglinne och handdukar.

Lägenheten är utrustad med säkerhetsdörr. Till bostaden hör ett rymligt källarförråd. Både förråd och garage nås med hiss.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning Välplanerad 3:a med hörnläge och balkong. Belägen i attraktiva kvarter vid foten av Mariaberget och drygt 100-talet meter till Mariatorget. Entré från den lugnare delen av

Timmermansgatan. Lägenheten har ett härligt vardagsrum med rikligt ljusinsläpp och fint släppljus tack vare burspråket bestående av åtta stycken fönster. Vy i fyra riktningar, exempelvis mot trappan upp till Bastugatan och Timmermansgatan söderut åt andra hållet. Väldimensionerat och funktionellt kök med visst behov av uppdatering. Två åtskilda sovrum i olika väderstreck. Det ena sovrummet med en solig balkong mitt på dagen. Helkaklat badrum med badkar och tvättmaskin. Bra förvaring i klädskåp och källarförråd. Stabil äkta förening med god ekonomi, hög andel lokalintäkter och förhållandevis låg belåning. Dessutom 4 st hyresrätter kvar i föreningen. Barnvänlig innergård skyddad från trafik. Garage i huset (kötid) som nås via direktansluten hiss. Mycket bra kommunikationer via buss och T-bana. Sammanfattningsvis ett bekvämt boende och ett fantastiskt bra läge nära det mesta men ändå lite avskilt.

Adress	Timmermansgatan 12, 2 tr, 118 25 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	004
Lägenhetsnummer adressregister	1201
Våning	2 av 5
Balkong/uteplats	Balkong finns.
Bilplats	31 st garageplatser i huset, samtliga med laddare för elbil. Från 1.511 kr/mån + ev elförbrukning. Kötid (avstämt 15/4 2026).
Övrigt	<p>Övrigt</p> <p>LÄNELÖFTE OCH VÄRDERING - För att vara väl förberedd när du går på bostadsvisningar rekommenderar vi dig att ha ett aktuellt lånelöfte från din bank. Vi hjälper dig gärna att uppskatta värdet på din nuvarande bostad eller att komma i kontakt med finansieringsinstitut för lånelöfte samt offert. Boka en kostnadsfri värdering.</p> <p>BUDGIVNING - finns flera intressenter tillämpas budgivning. Slutpriset kan avvika från det i beskrivningen utsatta priset. Det är viktigt att du berättar för din mäklare om du har några särskilda önskemål eller förbehåll för ditt bud. Det kan till exempel vara särskilda önskemål gällande tillträdesdag, eventuella låneförbehåll eller villkor om egen försäljning av din nuvarande bostad. Det är alltid säljaren som bestämmer om hur, till vem och till vilket pris, denne vill sälja till s k "fri provningsrätt". Mäklaren är skyldig att framföra alla bud till säljaren. Det gäller även bud som inkommer efter att man har bokat tid för kontraktsskrivning. Köpet är således inte klart förrän kontraktet är underskrivet av samtliga parter. Mäklaren har skyldighet att upprätta en förteckning över samtliga bud. Budlistan överlämnas i samband med tillträdet till köparen innehållande namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma. Man kan dock lägga bud via ombud och då är det ombudets kontaktuppgifter som ska lämnas ut.</p> <p>UNDERSÖKNINGSPLIKT - som köpare av en bostad har du undersökningsplikt. Det betyder att du har ansvaret för att noggrant undersöka och få en uppfattning om bostadens skick. Du förväntas göra en grundlig undersökning samt även sätta dig in i undersökningspliktens betydelse. Vi rekommenderar att i vissa lägen att anlita en professionell besiktningsman. En del säljare väljer att göra en förbesiktning av sin bostad. Denna besiktning fråntar inte dig som köpare din undersökningsplikt men den är en bra indikation på bostadens skick. Köper du en bostadsrätt bör du också sätta dig in i föreningens ekonomi och stadgr.</p>

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER - Mäklarringen hanterar dina personuppgifter i enlighet med aktuell lagstiftning. För vidare information avseende hur dina personuppgifter behandlas se vår integritetspolicy på www.maklarringen.se/integritetspolicy

KALKYL BOENDEKOSTNAD - kontakta ansvarig mäklare för en boendekostnads kalkyl.

TILLÄGGSTJÄNSTER - fastighetsmäklarlagen anger att mäklaren tydligt ska redovisa de ersättningar som erhålls för de tilläggstjänster som förmedlas till säljare och/eller köpare. Din lokala mäklare kan ge dig en fullständig lista för ersättningarna. Lokala sidotjänster kan förekomma. Läsaren är medveten om att tjänster, dess innehåll och ersättningar kan komma att förändras eller justeras.

EKONOMI

Månadsavgift	3 202 kr. Ingår värme, vatten, bredband, trappstädning och sophantering
Andel av årsavgift	1,70945 %
Kommentar till andelstal	Andelstal från föreningens lägenhetsregister och styrelsen
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	133 002 kr. Räntebärande skulder - räntebärande tillgångar inkl kassa x andelstal årsavgift (årsred 2024)
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Gropen 28 (org.nr 769615-8307)
Adress	Hornsgatan 66, 11821 STOCKHOLM
Adresser i föreningen	Timmermansgatan 12, 118 25 STOCKHOLM
Fastighetsbeteckning	Gropen 28
Antal lägenheter	57 st, varav 4 hyresrätter
Antal lokaler	5 st
Gårdsplats	Gemensam barnvänlig stenlagd innergård upphöjd från gatuplan med växter, sandlåda, sittgrupper och grillplats.
Parkering	31 st garageplatser samtliga med eluttag (kötid).
Tv & bredband	Bredband och kabel TV idagslaget via Tele2. Sommaren 2026 installeras fiber 1.000 Mbit/s och visst TV-utbud från Bahnhof vilket preliminärt ingår i årsavgiften.
Gemensamma utrymmen	Rymlig tvättstuga källarplan via Timmermansgatan 12. Tre tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och torkrum. Det finns även kall- och varmmangel. Soprum och

återvinningsrum nås genom garaget eller Hornsgatan 66 . Det finns tre cykelrum, ett i vardera trappuppgång. Garage och lägenhetsförråd i källarplan som nås med hiss. Skyddsrum.

Renoveringar

2025 Byte av DUC i undercentralen, byte belysning garage till LED
2024 OVK
2024 Renovering av balkonger, takterrasser och loftgångar
2023 Flytt av barnvagns- och barncykelförråd
2022 Ny avgasare i undercentralen. Radonmätning. Godkänd skyddsrumstillsyn
2021 Renovering av liggande avloppsrör i källarplan samt innergården
2020 Värmeinjusterings av undercentralen och stamspolning
2019 Installation av elbilsladdare på samtliga garageplatser
2019 Målning av tak, godkänd OVK
2019 Renovering fönster med aluminiumprofiler för mindre underhåll
2019 Fasad
2017-2019 Injustering av värmesystem vilket också innefattat nya radiatorventiler i alla lägenheter
2018 Ombyggnation av lokal till bostadsrätter
2017 Nya låssystem med taggar
2017 Renovering och ombyggnad av ventilation
2017 Nytt barnvagnsrum
2016 Renovering och ommålning av tak
2016 Ombyggnad av ventilation i tvättstugan samt installation av luftavfuktare i torkrummet
2015-2016 målning och slipning av golv i trapphusen
2015 Byte av hissar
2011-2012 Ombyggnation garage, innergård samt byggnation av fem lägenheter i tidigare lokal

Kommande renoveringar:

2026 Installation fiber 1.000 M-bit via Bahnhof till alla lägenheter
Byte/relining stående avloppsstammar avlopp preliminärt hösten 2026

Försäkring

Fastigheten försäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Överlåtelseavgift

1 480 kr, betalas av köparen

Pantsättningsavgift

592 kr

Äkta/oäkta förening

Äkta

Tillåter föreningen juridisk person som köpare?

Nej

Tillåter föreningen delat ägande?

Ja

Äger föreningen marken?

Nej, tomträtt. Nuvarande avgäld 10 år from 2020-09-30

BYGGNAD

Byggnadstyp	Bostadsrättslägenhet
Byggår	1982
Fönster	2+1 glas
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Från- och tilluftsystem m värmeväxlare FTX
Hiss	Hiss finns. Rymlig hiss som går ned till förråden i källaren samt till garaget
Tv & bredband	Bredband och kabel-TV idagslaget via Tele2. Sommaren 2026 installeras fiber 1.000 Mbit/s från Bahnhof vilket beräknas ingå i årsavgiften.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2020-03-13
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	134 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	EI	300	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	150	Underhåll	
Övrigt				
			Summa månadskostnad	450

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 0 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats			
Lånebelopp			
Netto räntekostnad vid 3 % ränta			
Driftskostnad	450	450	450
Månadsavgift till förening	3 202	3 202	3 202
Netto boendekostnad per månad	3 652	3 652	3 652

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

OMGIVNING

Allmänt om området

Södermalm, eller i folkmun "Söder", är en omtyckt stadsdel tack vare sin puls och kreativa anda. Här träffar du ofta på "kändisar" varvat med medborgare ur alla samhällsklasser och åldrar vilket innebär en stor mångfald. Stadsdelen erbjuder en härlig blandning av gammalt och nytt – med kullerstensgränder, sekelskiftesbyggnader, funkishus samt även modernare arkitektur. Söder är också känt för sitt generösa utbud av kultur, små mysiga butiker, pittoreska caféer, pubar och restauranger i alla prisklasser. Fina promenadstråk och joggingstigar utmed kajer och strandkanter där du även finner ett flertal badplatser utmed vägarna runt ön. Många härliga parker och utsiktsplatser för picknick och avkoppling.

Kommunikation

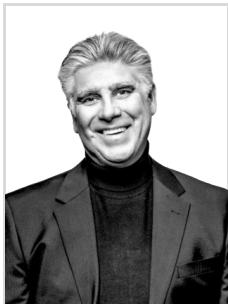
Några hundra meter till närmaste T-bana (Mariatorget). Flera busslinjer runt hörnet (55, 66, 74 och 4). Ca 7-8 minuters promenad till pendeltågstation Stockholm Södra. Ungefär samma avstånd till Slussen med fler busslinjer och båtförbindelse till Djurgården.

Närservice

Superläge vid Mariabergets fot och ett stenkast från Mariatorget. Flera stora matbutiker (ICA, COOP, WILLYS) och även apotek inom ett par minuters promenad. Utmed Hornsgatan finns det mesta i butiksväg. I samma kvarter finns flera välkända och bra kvarterskrogar som Nostrano, TEHRAN GRILL, Tabbouli och Madrid Tapasbar för att nämna några. Södermalmsskolan (årskurs 4-9) och Maria gamla skola (F-3) på andra sidan gatan och gott om förskolor i området.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Lars Dolk
Reg Fastighetsmäklare
0760-28 09 07

lars.dolk@maklarringen.se