

Objektsbeskrivning

Södermalm - Långholmsgatan 9B



Välplanerad sekelskiftes 5:a med balkong över lugn innergård – charm, rymd och ljus i hjärtat av Hornstull!

Pris	11 350 000 kr (accepterat pris)
Månadsavgift	9 289 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	5
Boarea	114 m ²

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 4 sovrum
Kökstyp	Kök

MA-BY-039902

Sida 1 av 6

Boarea	114 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Allmän beskrivning av interiören	<p>Välkommen till en fantastisk femrummare i hjärtat av eftertraktade Hornstull – ett hem som kombinerar sekelskiftescharm med moderna bekvämligheter på bästa sätt. Lägenheten är belägen på tredje våningen i ett vackert hus med hiss och bjuder på generösa ytor, genomtänkt planlösning och en härlig atmosfär.</p> <p>Bostaden disponeras över fyra rymliga sovrum som ger gott om plats för både familjeliv, arbete och gäster. Det stora vardagsrummet är perfekt för sociala tillställningar och umgänge, medan köket med sitt vackra burspråk blir en naturlig samlingspunkt för både vardag och fest. Här finns gott om arbetsyta och plats för större matbord. Från balkongen, som vetter mot lugn gård, kan du njuta av stillsamma stunder mitt i stadens puls.</p> <p>Lägenheten erbjuder ett badrum med tvättmöjligheter, ett separat WC samt utmärkta förvaringslösningar i två generösa klädkammare. Den genomgående planlösningen skapar ett ljust och luftigt hem där rummen samspelar harmoniskt.</p> <p>De stora spröjsade fönstren släpper in rikligt med dagsljus och förstärker känslan av rymd och trivsel.</p> <p>Här bor du med Hornstulls rika utbud av caféer, restauranger, kommunikationer och grönområden precis utanför dörren – ett hem att verkligen trivas i.</p>
Entré / Hall	Välkomnande entré med gott om svängutrymme och plats för avhängning av ytterkläder direkt till höger. Praktisk klinker vid entrén som övergår i ekparkett längre in. I anslutning till hallen finns bostadens badrum. Hallen leder vidare till kök, vardagsrum samt ett av sovrummen och skapar ett fint flöde genom bostaden.
Badrum	Stilrent badrum med helkaklade väggar och klinkergolv. Badrummet är utrustat med badkar, wc och handfat med kommod. Här finns även tvättmaskin som underlättar vardagen.
Kök	Stort och inbjudande kök med generösa arbetsytor och god förvaring bakom ljusa skåpsluckor. Här finns gott om plats för större matgrupp intill burspråk, perfekt för både vardag och middagar i socialt sällskap. Fint ljusinsläpp bidrar till en trivsam atmosfär. Köket är utrustat med diskmaskin, kyl, frys, ugn, spis och köksfläkt. Härifrån nås två av bostadens sovrum.
Sovrum 1	Rymligt sovrum med tillhörande klädkammare. Här finns gott om plats för säng, skrivbord och övrigt möblemang. Ekparkett på golv och ljusa väggar.
Soveum 2	Även detta sovrum är väl tilltaget med plats för säng, skrivbord och förvaringslösningar. Ekparkett på golv och ljusa väggar.
Vardagsrum	Stort och lättmöblerat vardagsrum med plats för både soffgrupp och övrigt möblemang. Det stora fönsterpartiet ger ett generöst ljusflöde och förstärker känslan av rymd. Ett vardagsrum som lämpar sig väl för både umgänge och avkoppling. Här finns originalgolv och ljusa väggar, vilket skapar en klassisk och hemtrevlig känsla.

Inre hall	Inre hall ansluter till två sovrum mot innergården. Här finns även bostadens gäst-wc samt en rymlig klädkammare med goda förvaringsmöjligheter.
Gäst-wc	Praktisk separat gäst-wc med wc och handfat, bekvämt placerad i inre hall – perfekt vid besök och för den större familjen.
Master bedroom	Stor och rofylld master bedroom med plats för större säng, skrivbord, garderober och ytterligare möblemang. Härifrån nås den möblerbara balkongen i lugnt gårdsläge.
Balkong	Mysig och möblerbar balkong med förmiddagssol över lugn innergård, en självklar plats för morgonkaffet och en fin förlängning av bostaden under årets varmare månader.
Sovrum 4	Rymligt sovrum med plats för säng och skrivbord. Ekparkett på golv och ljusa väggar.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	<p>Välkommen till en fantastisk femrummare i hjärtat av eftertraktade Hornstull – ett hem som kombinerar sekelskiftescharm med moderna bekvämligheter på bästa sätt. Lägenheten är belägen på tredje våningen i ett vackert hus med hiss och bjuder på generösa ytor, genomtänkt planlösning och en härlig atmosfär.</p> <p>Bostaden disponeras över fyra rymliga sovrum som ger gott om plats för både familjeliv, arbete och gäster. Det stora vardagsrummet är perfekt för sociala tillställningar och umgänge, medan köket med sitt vackra burspråk blir en naturlig samlingspunkt för både vardag och fest. Här finns gott om arbetsyta och plats för större matbord. Från balkongen, som vetter mot lugn gård, kan du njuta av stillsamma stunder mitt i stadens puls.</p> <p>Lägenheten erbjuder ett badrum med tvättmöjligheter, ett separat WC samt utmärkta förvaringslösningar i två generösa klädkammare. Den genomgående planlösningen skapar ett ljust och luftigt hem där rummen samspekar harmoniskt.</p> <p>De stora spröjsade fönstren släpper in rikligt med dagsljus och förstärker känslan av rymd och trivsel.</p> <p>Här bor du med Hornstulls rika utbud av caféer, restauranger, kommunikationer och grönområden precis utanför dörren – ett hem att verkligen trivas i.</p>
Adress	Långholmsgatan 9B, 117 33 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	00019
Lägenhetsnummer adressregister	1301
Våning	3 av 6
Balkong/uteplats	Balkong finns. Möblerbar balkong över innergård

EKONOMI

Månadsavgift	9 289 kr. Inkl värme, vatten och kabel-tv (basutbud) via Tele2. Obligatorisk tillägg för bredband via Bredband2 om 199 kr/månad.
Andel i förening	5,3864755 %
Andel av årsavgift	5,52002 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	1 266 852 kr. Räknat på uppgifter från ÅR2024
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Bulten 2 (org.nr 769605-1288)
Adress	Långholmsgatan 9B, 117 33 STOCKHOLM
Överlåtelseavgift	1 480 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	592 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Äger föreningen marken?	Nej

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1913. Ombyggnadsår: 1986
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hiss	Hiss finns.
Tv & bredband	Kabel-tv (basutbud) via Tele2 ingår. Via Bredband2, obligatorisk avgift om 199Kr/mån.
Renoveringar	Föreningen har diskuterat att göra hissarna, vilket isf ska finansieras med egna medel (enligt mejl från ordf. 2026-01-28). Utförda renoveringar/underhåll:

2025 Portar.
2023 Stamspolning.
2022 Byte av internetleverantör samt anslutning till gruppavtal.
2021 Installation av ny värmecentral.
2020 Energideklaration genomförd samt renovering av tvättstuga efter vattenskada.
2019 OVK samt injustering av värmesystem i hela fastigheten.
2019 Uteplats med trädäck uppförd på innergården.
2017–2018 Två balkonger byggdes.
2017 Taket målades.
2016 Samtliga radiatorer inventerades och luftades.
2014 Mellangården renoverades.
2013–2014 Renovering av bakre gård.
2012–2013 Byggnation av takterrasser.
2012 Stamspolning samt installation av nya maskiner i tvättstugan.
2011 Fönster renoverades och balkonger byggdes.
1986 Fastigheten genomgick en total ombyggnation där elstigare samt samtliga V/A-stammar i kök och badrum byttes.

Föreningen följer en långsiktig underhållsplan som sträcker sig fram till 2045-12-25.

Övrigt

Brf Bulten 2 förvärvade fastigheten Stockholm Bulten 20 i Stockholms Kommun 2009-12-17.

Föreningen består av ett flerbostadshus med totalt 34 st bostadsrätter samt 2 lokaler med stabila hyresgäster som ger föreningen trygga intäkter och ett starkt likviditetsflöde.

Därutöver finns en hyresrätt om cirka 53 kvm, som utgör en betydande dold tillgång.

Ekonomi

Föreningen har sund likviditet och börjat amortera 2 % / år från 2025. Föreningen kommer sannolikt höja avgiften med 3 % 1 april 2026 (enligt mejl från ordf. 2026-01-28).

Skulden ligger på ca 24,5 Mkr enligt årsredovisningen 2024 det ger ett nyckeltal per kvm/ brf yta om 11 616 kr och totalyta 9 250 kr. Föreningen får in ca 1,3 Mkr från sina hyresintäkter och har en kassa om ca 1,5 Mkr enligt den senaste årsredovisningen från 2024.

Föreningen innehar marken med tomträtt som omförhandlas 2028 (satsar på 20 års teckning).

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Ett källarförråd hör till lägenheten.

På gården finns gemensam uteplats med möblemang och möjligheter till grill. Cykelrum och barnvagnsrum finns i huset. Gemensam tvättstuga på markplan i gårdshuset utrustat med 3 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2020-10-27

Energiprestanda 107 kWh per m² och år (primärenergital), 142 kWh per m² (Atemp) och år

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	0	El	700	Vatten/avlopp	0
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	300	Underhåll	0
Övrigt	0				
				Summa	
				månadskostnad	1 000

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Babil Yilmaz

Reg. Fastighetsmäklare

076-034 88 66

babil.yilmaz@sodermaklarna.se