

Objektsbeskrivning

Gärdet - Rindögatan 4, 4 tr



Pris	3 695 000 kr
Månadsavgift	3 086 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	37 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse.
Visning	Tisdag 11/6 kl. 18:20-18:50 • Förhandsvisning - Gör gärna en intresseanmälan i annonsen! Söndag 16/6 kl. 13:00-13:30 • Huvudvisning - Gör gärna en intresseanmälan i annonsen!

INTERIÖR

ET08521

Sida 1 av 6



Antal rum	2 varav 1 sovrum
Kökstyp	kök
Boarea	37 m ²
Areakälla	föreningens information 1 rok enligt mäklarbild men disponeras som 2 rok
HALL	Charmig hall med ett tidlöst rutigt linoleumgolv och ljust målade väggar. Intill dörröppningen finns plats för både hatthylla och skoställ för avhängning av ytterkläder och skor. God förvaring i tidstypiska garderober för både karaktär och funktionalitet.
KÖK	Välplanerat kök med stort fönster som släpper in rikligt med naturligt ljus. Gott om förvaring i över- och underskåp med i släta fronter tillsammans med en matchande bänkskiva i ljust trä. Stänkskyddet är klätt i vitt kakel. Köket är utrustat med kyl/frys, ugn, fläkt, gasspis håll samt diskmaskin. Här finns även plats för en mindre matgrupp för måltider och umgänge. Väggarna är målade i en neutral nyans och på golvet ligger fiskbensparkett.
VARDAGSRUM	Ljust och inbjudande vardagsrum med generöst stort fönster som ger ett härligt ljusinsläpp. Med en öppen planlösning mot köket blir detta rum en plats att verkligen trivas i. Här finns plats för soffa, soffbord och övrigt möblemang efter smak och behov. Väggarna är målade i en grön kulör och på golvet ligger vacker fiskbensparkett.
BALKONG	Till lägenheten hör en underbar balkong med utgång från vardagsrummet med en härlig milsvid utsikt. Här finns plats för balkongmöbler och även växtlighet för den med gröna fingrar. Det finns även en markis till balkongen för soliga dagar.
SOVRUM	Mysigt sovrum med pardörrar med glasöppningar skapar en känsla av öppenhet och ljus. Sovrummet erbjuder plats för både säng och garderober. Väggarna är målade i en neutral kulör och på golvet ligger fiskbensparkett.
WC	Modernt badrum med ljust kaklade väggar och mörkt klinkergolv. Badrummet är utrustat med vägghängd WC, handfat i rostfritt stål samt takdusch med infällbara glasväggar.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör ett källarförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Äntligen saluförs denna enastående tvåa med stor balkong på kullerstensbelagda Rindögatan! Här bor ni i ett väldisponerat boende som varvas av modernitet och tidstypiska detaljer med vacker fiskbensparkett, högt i tak och vackra funkisinslag. Bostaden är belägen på våning fyra och tack vare husets sutterrängläge ges en hög och fri känsla med utsikt mot blå himmel och över trädtoppar. Den sagolika balkongen som är bostadens hjärta erbjuder sol från förmiddag till solnedgång och har god plats att njuta med nära och kära. För varma dagar finns en markis på balkongen. Vackra dubbeldörrar avskiljer vardagsrummet mot sovrummet som erbjuder plats för stor säng och mycket god förvaring. Köket är nyrenoverat och välutrustat med god förvaring i över- och underskåp och har diskmaskin för maximal komfort.
--------------------	--



Föreningen är solid, äger marken och har en gemensam takterass för medlemmarna att disponera.

Här bor ni med närhet till allt ni kan önska i form av kommunikationer, restauranger, matbutiker och grönområden. Det är en kort promenad genom den gröna Tessinparken för att komma till Östermalm och Fältöversten. T-bana Gärdet når ni på ett par minuters gång både nere på Brantingsgatan samt uppe på Smedsbacksgatan bakom ICA och buss 1 & 54 runt knuten. Trots sitt citynära läge finns det goda möjligheter för boendeparkering i området. En liten bit bort finner ni SATS Gärdet, Friskis & Sveltis samt Gärdets utomhusgym. För er som gillar att vistas i natursköna områden har ni både Djurgården och Lill-Jansskogen i Norra Djurgårdsstaden med rofylld miljö och fina motionsspår.

Detta boende passar er som vill bo med allt det som Gärdet har att erbjuda och inte nöjer er med något annat än det bästa.

Välkomna att längta hem!

Adress	Rindögatan 4, 4 tr, 11536 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	1144
Våning	4 av 7
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	3 086 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 91 kr/mån tillkommer för bredband.
Andel i förening	1,44078 %
Andel av årsavgift	1,48726 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	244 147 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 Nummerhåsten Gärdet (org.nr 769604-2337)
Adress	Rindögatan 4, 11536 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	Brf Nummerhåsten Gärdet är en äkta bostadsrättsförening som bildades 1999 och

ET08521

Sida 3 av 6



består av totalt 55 bostadsrättslägenheter och två lokaler upplåtna med hyresrätt.

Fastigheten uppfördes 1940 och marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en gemensam tvättstuga som är utrustad med två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, torkrum och mangel. Det finns även en stor härlig takterrass med utemöbler samt en gemensam innergård för medlemmar att nyttja. Cykelrum finns för förvaring av cyklar.

Tvättstuga belägen i källaren med 2 tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, torkrum och mangel. Det finns även ett cykelförråd. Högt uppe i huset finns en möblerad takterrass att disponera samt att det finns en gemensam innergård

Det finns för närvarande inga planerade avgiftsändringar (kontrollerat med föreningen 2024-06-04)

En överlåtelseavgift tas ut om 2,5 % av gällande prisbasbelopp som betalas av köpare på ca 1433 kr. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1 % av gällande prisbasbelopp på ca 573 kr. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2024.

Föreningens hemsida:
<https://varbrf.sbc.se/nummerhasten>

Parkering

Föreningen förvaltar inte över några parkeringsplatser. Boendeparkering sker på omkringliggande gator.

Tv & bredband

Kabel-TV och bredband levereras av Tele2. Föreningen har ett gruppavtal gällande bredband till ett obligatoriskt tillägg om 92 kr/mån.

Renoveringar

Utförda renoveringar:
2004 – Nyinstallation hiss
2005 – Elstambyte
2004-06 – OVK
2008 – Stambyte
2009 – Omläggning av tak
2011 – Renovering av balkonger
2012 – Fönstermålning
2013 – Ventilationsarbeten. Godkänd OVK
2015 – Stamspolning. Dränering (delvis)
2019 – Ny rökgasfläkt på Erik Dahlbergsgatan 56
2020 – Fönsterrenovering
2021 – Ombyggnad av två ventilationskanaler
2022 – OVK
2023 – Nytt avloppsrör installerat samt stamspolning

Kommande renoveringar (information från föreningen 2024-06-04):
För närvarande finns inga beslutade kommande renoveringar, men utredning om eventuell dränering pågår. Föreningen har precis tagit fram en ny underhållsplan.

Ekonomi

Inga planerade avgiftsändringar (kontrollerat med föreningen 2024-06-04)

Lån per/kvm enl. ÅR23:
6 279 kr



Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 91 kr/mån tillkommer för bredband.
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja, minsta andel 10%
Äger föreningen marken?	Ja
Övrigt	Föreningens lån: Handelsbanken, 2024-10-30, 3,86 %, 5 567 000 kr Handelsbanken, 2025-10-30, 4,66 %, 2 240 000 kr Handelsbanken, 2024-10-30, 1,15 %, 4 380 000 kr Handelsbanken, 2026-06-01, 3,98 %, 3 000 000 kr Handelsbanken, 2024-10-30, 4,92 %, 1 200 000 kr Summa: 16 387 000 kr Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 387 000 kr.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2020-09-28
Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
Energiprestanda	139 kWh per m ² och år (primärenergital), 191 kWh per m ² (Atemp) och år





DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	250	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	200	Underhåll
Övrigt		308	
			Summa
			månadskostnad
			758

Kommentar Driftkostnaderna är baserade uppgifter från säljare och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 3 000 kr/år, gas 3700 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 2 400 kr/år.

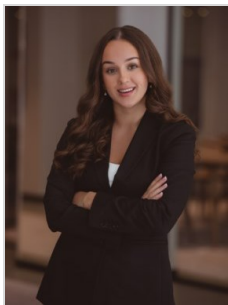
BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 695 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	554 250	739 000	923 750
Lånebelopp	3 140 750	2 956 000	2 771 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	6 412	6 035	5 658
Driftskostnad	758	758	758
Månadsavgift till förening	3 086	3 086	3 086
Netto boendekostnad per månad	10 256	9 879	9 502

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

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Ebba Thielebeule
Fastighetsmäklare / Partner
072-388 24 18

ebba.thielebeule@aliciaedelman.se