

Objektsbeskrivning

Gärdet - Sandhamnsgatan 75B



Pris	10 795 000 kr utgångspris
Månadsavgift	7 765 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	4
Boarea	104 m ²

INTERIÖR

Antal rum	4
Kökstyp	KÖK
Boarea	104 m ²

ML07947

Sida 1 av 7



Areakälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Välkomnande hall centralt placerad i bostaden med plats för avhängning samt förvaring i garderob med skjutdörrar. Ljusbemålade ytskikt och parkettgolv.
KÖK	Modernt kök med fina materialval och medvetna kulörval. Grå köksluckor kombineras med en marmorerad bänkskiva som även löper upp som stänkskydd. Köksö utrustad med spis och fläkt samt övrig maskinell utrustning i form av kyl, frys och diskmaskin. Öppen planlösning mot vardagsrum skapar en social och sammanhängande yta. Ljusbemålade ytskikt och parkettgolv.
VARDAGSRUM	Vardagsrum med stora fönsterpartier som ger ett generöst ljusinsläpp och utgång till bostadens härliga balkong med kvällssol sommartid. Plats för soffa, matgrupp och övrigt möblemang samt personlig inredning. Rummet är lättmöblerat och erbjuder goda möjligheter att skapa en social och trivsamt sällskapsyta. Ljusbemålade ytskikt, kombinerat med en tapetserad fondvägg och parkettgolv.
MASTER BEDROOM	Master bedroom med stort fönsterparti som ger ett generöst ljusinsläpp. Panoramautsikt i sydlig riktning med utsikt över Gärdet, Djurgården och Södermalm. Plats för dubbelsäng med tillhörande sängbord. God förvaring i garderob bakom skjutdörrar med möjlighet att komplettera med ytterligare förvaringsmöbler vid behov. Direkt access till eget badrum. Ljusa ytskikt kombinerat med tapetserade väggar och parkettgolv.
BADRUUM	Ljust helkaklat badrum inrett med wc, handfat, stor spegel och tvättpelare. Duschhörna utrustad med takdusch, handdukstork samt duschvägg i klarglas.
SOVRUM 2	Sovrum med plats för mindre säng och övrigt möblemang efter behov. Tapetserade väggar och parkettgolv.
SOVRUM 3	Sovrum med plats för större säng och övrigt möblemang efter behov. Ljusbemålade ytskikt och parkettgolv.
BADRUUM	Helkaklat badrum inrett med wc, handfat, spegel samt dusch med duschvägg i klarglas.
ÖVRIGT	Till lägenheten hör ett förråd. Genomgående generös takhöjd om 2,75 meter. På plan 10 i porten kan ni nyttja en av föreningens härliga takterrasser.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Välkommen till ett hem där arkitektur, ljus och livskvalitet möts i perfekt harmoni. I prisbelönta 79&Park, ritat av Bjarke Ingels Group, erbjuds ett stilrent och modernt boende med generösa fönsterpartier som suddar ut gränsen mellan inne och ute. Den öppna planlösningen skapar en social och luftig känsla, medan noggrant utvalda materialval ger bostaden en tidlös och exklusiv karaktär. Här bor ni med en trevlig balkong med kvällssol, dubbla badrum och utsikt över Gärdesfältet från ett av bostadens sovrum. Föreningen är äkta och äger marken, med bekvämligheter som garage, gemensamma
--------------------	--

takterrasser samt bredband och TV inkluderat i avgiften – ett boende som förenar design med funktion. Föreningen har även flera kommersiella lokaler vilket stärker föreningens ekonomi.

Här bor du med Gärdets grönska utanför dörren och Östermalms puls inom räckhåll – ett läge som erbjuder det bästa av två världar. Goda kommunaktioner genom Bussarna 72 och 76 utanför dörren samt ettans buss som går ca 200 meter från huset.

Bekvämt med garage i huset, gemensamma takterrasser, trevlig innergård samt både innerstan som Djurgården och Värtans vatten runt knuten.

Välkomna!

Adress	Sandhamnsgatan 75B, 115 28 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	01.1502
Våning	5 av 9
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	7 765 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten, IP-TV (basutbud), telefoni och bredband (100/100 mbit/s) via fiber.
Andel i förening	0,69758 %
Andel av årsavgift	0,7316 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	2 070 000 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 Stettin 7 (org.nr 769629-5869)
Hemsida	www.stettin7.se
Adress	Sandhamnsgatan 75-79, 11528 Stockholm
Allmänt om föreningen	Brf Stettin 7 är en äkta förening som bildades 2015 och består av 168 bostadsrättslägenheter samt en lokal (förskola) som upplåts som bostadsrätt. Det finns även åtta hyreslokaler i föreningen som i dagsläget nyttjas som kontor, frisör, restaurang och hunddagis. Valhallabageriet öppnade även upp i huset 2026.

Fastigheten uppfördes 2018 av Oscar Properties och tillsammans med arkitektbyrån BIG vann guld med detta projekt i The International Property Awards i kategorin bästa bostadsprojekt i Europa. Marken innehas med äganderätt.

En överlåtelseavgift tas ut om 2,5% av gällande prisbasbelopp på ca 1 480 kr. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1% av gällande prisbasbelopp på ca 592 kr. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2026.

Föreningens hemsida:
<https://stettin7.se>

Adresser i föreningen

- Sandhamnsgatan 75 D, 115 28 Stockholm
- Sandhamnsgatan 75D, 115 28 Stockholm

Fastighetsbeteckning

Stockholm Stettin 7

Antal lägenheter

169 st

Antal lokaler

9 st

Parkering

I föreningen finns det ett varmgarage med 133 bilplatser och 8 MC platser. Flertalet av dessa är utrustade med laddstolpe. Det finns även fyra handikapplatser, åtta MC-platser samt 38 tillståndsplatser. För närvarande finns det lediga garageplatser (kontrollerat 2026-02-09).

Kostnad:

Garageplats: 2 695 kr/mån

Garageplats med laddstolpe: 2 895 kr/mån. På laddplats tillkommer det 200 kr/mån + en anslutningsavgift på 4 500kr (engångskostnad).

Handikapplats: 2 625 kr/mån

MC-plats: 1 313 kr/mån

Tillståndsplats: 875 kr/mån

I övrigt råder boendeparkering på omkringliggande gator.

Tv & bredband

I månadsavgiften ingår IP-TV (basutbud), telefoni och bredband (100/100 mbit/s) via fiber Ownit.

Gemensamma utrymmen

- Tre gemensamma takterrasser
- Barnvagn- och cykelrum i varje trapphus samt rullstolsförråd i garaget

Renoveringar

Utförda renoveringar/underhåll:

2020 2-års besiktning

2022 Åtgärder byte av fönster

2023 5-års besiktning

2023 Åtgärd av kopplingar och vattenskador

2023 Åtgärd av skadade badrum (20 st)

2023 Installation av 46 laddstolpar

2024 Byte av skadade fönster

2025 Delvis glas har bytts ut hos medlemmar, slipning samt inoljning av fönsterramar

2025 Installation av fler laddplatser

2025 OVK



	Utförda renoveringar/underhåll (kontrollerat 2026-02-09): Föreningen har för närvarande inget renoveringsbehov utöver löpande underhåll inom kort/medellång sikt.
Ekonomi	Föreningen planerar inte att höja månadsavgifterna under 2026 (kontrollerat 2026-02-09).
Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår värme, vatten, IP-TV (basutbud), telefoni och bredband (100/100 mbit/s) via fiber. Föreningen har gemensamt elavtal där medlem debiteras efter förbrukning i efterskott (läggs på avin tillsammans med månadsavgiften).
Försäkring	Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.
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 ÅR24: Nordea: 100 000 000 kr / 2,952% / 2025-06-24 Nordea: 92 000 000 kr / 0,94% / 2026-06-17 Nordea: 109 482 703 kr / 2,952% / 2025-06-24 Nordea: 7 000 000 kr / 3,52% / 2025-10-07 TOTALT: 308 482 703 kr Föreningens lån (från föreningen 2026-02-09): Vi har per idag 306 MSEK i lån vilka fn. amorteras med 3 MSEK/år och snitträntan är 2.12%.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	2018
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX / F-med återvinning / F
Hiss	Hiss finns.



ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2020-06-12

Energiklass Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.

Energiprestanda primärenergital 126 kWh per m² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	333	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	283	Underhåll	
Övrigt				
Summa månadskostnad				616

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 10 795 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	1 619 250	2 159 000	2 698 750
Lånebelopp	9 175 750	8 636 000	8 096 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	18 734	17 632	16 530
Driftskostnad	616	616	616
Månadsavgift till förening	7 765	7 765	7 765
Netto boendekostnad per månad	27 115	26 013	24 911

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

NUVARANDE ÄGARE

- Henrik von Celsing
- Geraldine von Celsing

UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare

Stockholm den 26 november 2024

Köpare

Stockholm den 26 november 2024

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Marcus Ljungdahl
Fastighetsmäklare
072-388 24 01

marcus.ljungdahl@aliciaedelman.se



Extra kontaktperson
Andrea Enström
Fastighetsmäklare
0723882416

andrea.enstrom@aliciaedelman.se