



Objektsbeskrivning

Gärdet - Rindögatan 27, 4 tr



Pris	2 695 000 kr
Månadsavgift	1 564 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	1
Boarea	23,4 m ²
Visning	Söndag 8/9 kl. 11:00-11:30 Måndag 9/9 kl. 17:45-18:15

INTERIÖR

Antal rum	1
Kökstyp	kök

ET08380

Sida 1 av 6



Boarea	23,4 m ²
Areakälla	föreningens information
HALL	Välkomnande och ljus hall med inbyggda garderober som är utrustade med praktiska skjutdörrar. Hallen ger en fin överblick över lägenheten och har avhäningsmöjligheter för ytterkläder placerade intill ytterdörren. Väggarna är målade i en neutral kulör och golvet belagt med ljust klinker.
ALLRUM/KÖK	Luftigt och mångsidigt allrum med öppen planlösning mot köket. Rummet har gott om plats för både säng, soffa och matgrupp vilket gör det perfekt för både avkoppling, umgänge och flexibel möblering. Väggarna är målade i en neutral kulör och golvet belagd med vacker fiskbensparkett.
BALKONG	Till lägenheten hör en mysig balkong med fri utsikt och plats för balkongmöbler.
BADRUM	Helkaklat badrum med ljust kaklade väggar och mörkare klinker. Badrummet är utrustat med WC, handfat, spegel, badrumsskåp samt tvättmaskin. Duschhörnan är försedd med invikbara duschväggar i klarglas.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör ett förråd i källaren.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	<p>Välkomna till denna ljusa och välplanerade etta i hjärtat av Gärdet!</p> <p>Här bor ni omringat av lummig omgivning och kullerstensbelagda gator. Bostaden har en bevarad funkischarm med stora fönsterpartier, högt i tak och fina golv i fiskbensparkett. Den rofyllda balkongen är bostadens hjärta och erbjuder plats att umgås med nära och kära. Lägenheten erbjuder ett rejält kök med över- och underskåp samt god arbetsyta och fullstor kyl/frys från Smeg. Lättmöblerat allrum och helkaklat badrum utrustat med toppmatad tvättmaskin.</p> <p>Som boende på Rindögatan har ni närhet till allt ni kan önska i form av kommunikationer, restauranger, matbutiker och grönområden. Det är en kort promenad genom lummiga Tessinparken för att komma till Fältöversten och Östermalm. T-bana Gärdet (röda linjen) når ni ett stenkast från fastigheten på Furusundsgatan/Smedsbacksgatan samt bussförbindelser via linje 1 & 54 en kort promenad bort.</p> <p>Välkomna att längta hem!</p>
Adress	Rindögatan 27, 4 tr, 11558 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	42
Lägenhetsnummer adressregister	1402
Våning	4 av 7



Balkong/uteplats Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift 1 564 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 130 kr/mån tillkommer kabel-tv/bredband (100/100 Mbit)

Andel i förening 0,83746 %

Andel av årsavgift 0,85 %

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning 166 120 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 Karteschen 1 (org.nr 716417-4307)

Hemsida <https://rindogatan27.nu/>

Adress Rindögatan 27, 11558 STOCKHOLM

Allmänt om föreningen Brf Karteschen 1 är en äkta bostadsrättsförening som bildades 1981. Föreningen omfattar 53 lägenheter med bostadsrätt, en affärlägenhet och tre garage upplåtna med hyresrätt.

Fastigheten uppfördes 1939 och marken innehas med äganderätt.

I föreningen finns en gemensam takterrass, föreningsrum (för närvarande korttidsuthyrt), barnvagnsrum, cykelrum samt tvättstuga. Tvättstugan är utrustad med tre tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp, ett torkrum och en mangel.

Föreningen har inga planerade eller beslutade avgiftsförändringar eller kommande renoveringar i närtid (kontrollerat med föreningen 2024-08-05)

En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 433 kr (2,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av köpare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 573 kr/pant (1 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2024.

Föreningens hemsida:
<https://rindogatan27.nu>

Adresser i föreningen Rindögatan 27, 115 58 STOCKHOLM

Antal lägenheter 53 st, varav 1 hyresrätter

ET08380

Sida 3 av 6



Parkering	<p>Föreningen tillhandahåller fem parkeringar och tre garage. Kön beror tidsmässigt på vilka som flyttar och när. Per dagens datum är det sju personer i kö till garageplats och tio i kö till parkeringsplats (kontrollerat med föreningen 2024-08-05)</p> <p>Kostnaden är 1 800 kr/mån för en parkeringsplats och 2 750 kr/mån för en garageplats.</p>
Tv & bredband	<p>Föreningen är anslutna till Tele2 med TV och bredband. Ett obligatoriskt tillägg om 163 kr/mån tillkommer för detta (100/100 Mbit)</p>
Renoveringar	<p>Utförda renoveringar:</p> <ul style="list-style-type: none">2004/05 Stambyte2008 Hissmaskineri utbytt2008 Takaltan med tätskikt renoverat2009 Renovering av rökkanaler2011 OVK2014 Byte av expansionskärl i värmecentral2016 Installation av avgasare värmecentralen, ny brandlucka, nya plattor vid entré2017 Stamspolning2018 Installation av bergvärme2018 Byte av fjärrvärmerör samt byte av undercentral2021 Yttre renovering av fönster2021 Fasadrenovering med ny puts samt byte av tak2021 Renovering av tvättstuga2022 Ny molok för matavfall2022 Stamspolning2023 Hissrenovering <p>Kommande renoveringar (kontrollerat med föreningen 2024-08-05): Föreningen har inga planerade eller beslutade renoveringar.</p>
Ekonomi	<p>Föreningen har inga planerade eller beslutade avgiftsförändringar (kontrollerat med föreningen 2024-08-05)</p> <p>Lån per/kvm enl. ÅR23: 6 787 kr</p>
Information om månadsavgift	<p>I månadsavgiften ingår värme och vatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 130 kr/mån tillkommer kabel-tv/bredband (100/100 Mbit)</p>
Äkta/oäkta förening	<p>Äkta</p>
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	<p>Nej</p>
Tillåter föreningen delat ägande?	<p>Ja, andelen beror på ifall ägarna bor på adressen.</p>
Äger föreningen marken?	<p>Ja</p>
Övrigt	<p>Föreningens lån:</p> <ul style="list-style-type: none">Lån 1: 2 000 000 ränta 4.19% rörligt 3månLån 2: 9 578 750 ränta 3.78% bundet tills 28/3-2026



Lån 3: 8 868 500 kr ränta 3.92% bundet tills 28/2 2026

Kö parkeringsplats: tio i kö, den som stått längst har köat sedan 2019 (2024-08-05)

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1939
Uppvärmning	Markvärmepump (el) och fjärrvärme
Ventilation	Självdug
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2020-10-02
Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
Energieffektivitet primärenergital	151 kWh per m ² och år



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	250	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	166	Underhåll	
Övrigt				
			Summa	
			månadskostnad	416

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 3000 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 2000 kr/år.



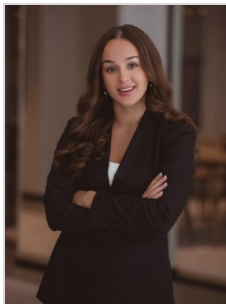
BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 695 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	404 250	539 000	673 750
Lånebelopp	2 290 750	2 156 000	2 021 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	4 677	4 402	4 127
Driftskostnad	416	416	416
Månadsavgift till förening	1 564	1 564	1 564
Netto boendekostnad per månad	6 657	6 382	6 107

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