

Objektsbeskrivning

Gärdet - Sandhamnsgatan 1, 3 tr



Pris	5 850 000 kr
Månadsavgift	3 744 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	65 m ²
Visning	Söndag 26/11 kl. 11:30-12:15 • Huvudvisning - Gör gärna en intresseanmälan i annonsen för bättre service! Måndag 27/11 kl. 18:00-18:30 • Huvudvisning - Gör gärna en intresseanmälan i annonsen för bättre service!

INTERIÖR

Antal rum 3

LM07757

Sida 1 av 6



Kökstyp	Kök
Boarea	65 m ²
Areakälla	Ekonomiska planen
HALL	Välkomnande hall med ljust golv och ljusa väggar. Plats för avhängning av kläder och skor samt goda möjligheter till förvaring i garderober.
VARDAGSRUM	Socialt vardagsrum med ljust golv och ljusa väggar. Här finns plats för soffa, soffbord, mediabänk, matbord med tillhörande stolar samt annat önskat möblemang. Fungerande öppen spis. Härligt ljusflöde från fönster. I anslutning till lägenhetens balkong.
BALKONG	Till lägenheten hör en balkong. Plats för bord och stolar samt planteringar och växtlighet.
SOVRUM 1	Rogivande sovrum med ljust golv och ljusa väggar. Här finns plats för dubbelsäng och tillhörande nattduksbord samt annan önskad inredning. Härligt ljusflöde från fönster.
SOVRUM 2	Rofyllt sovrum med ljust golv och ljusa väggar. Plats för säng samt övrig önskad inredning. Möjlighet till förvaring i garderob. Naturligt ljusflöde från fönsterparti.
KÖK	Modernt kök med ljust golv och ljusa väggar. Ljusa köksluckor och lådfronter samt ljust stänkskydd ovan mörk bänkskiva. Köket är utrustat med kyl/frys, spishäll samt ugn. Naturligt ljusflöde från fönster.
BADNUM	Helkaklat badrum med ljus kakel samt schackrutigt klinker. Badrummet är utrustat med handfat, wc, spegelskåp samt dusch.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör ett förråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Varmt välkomna upp på tredje våningen till denna trerummare i tidstypisk funktisanda. Lägenheten är i fint skick och har en perfekt planlösning med två luftiga sovrum, stambytt badrum, välutrustat kök i klassisk design, fungerande öppen spis och en härlig balkong med soligt läge. Bostadens höga belägenhet i fastigheten samt flertalet större fönsterpartier gör att ett härligt ljus tillförs till bostaden året runt. Gärdet är ett av innerstans lummigaste och mysigaste områden och även på Sandhamnsgatan 1 omfattas fastigheten av träd och grönska, vilket gör bostaden skyddad mot insyn. En bättre 3 rok går inte att hitta! På Sandhamnsgatan bor ni med närhet till flertalet gym (Sats och utomhusgym), mataffärer (Hemköp, ICA Gärdet/Rökubbsgatan och ICA Kvantum Värtan), vårdcentral (Gärdet Vårdcentral) samt Gärdesfältet. Vid Gärdesfältet och Djurgården finns vackra grönområden med löparspår och cykelvägar för er som gillar att vistas i natursköna områden. Området erbjuder goda kommunikationer med närhet till city och universiteten genom T-bana station Gärdet (röda linjen) samt busslinje 1 (hållplats Gärdet) ca 100 meter från fastigheten. Detta är det perfekta boendet för såväl paret som den kärleksfulla familjen.
--------------------	--



Välkomna att längta hem!

Adress	Sandhamnsgatan 1, 3 tr, 11540 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	5042-0012
Lägenhetsnummer adressregister	1302
Våning	3 av 7
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	3 744 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten.
Andel i förening	2,832 %
Andel av årsavgift	2,9272 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	0 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 inte pantsatt.

FÖRENING

Namn	BRF New York 8 (org.nr 769642-0053)
Adress	Sandhamnsgatan 1, 11540 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	Brf New York 8 är en oäkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 40 bostäder samt en lokal och nu upplåts lägenheter med bostadsrätt. Föreningen bildades 2023 och äger marken. Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 1 313 kr som betalas av säljaren. Vid belåning av bostaden har föreningen rätt att ta ut en pantsättningsavgift om ca 525 kr/pant som tas ut av köparen. Beloppen är beräknade på 2,5% respektive 1 % av prisbasbeloppet för år 2023. I föreningen finns soprum, tvättstuga och cykelrum.
Parkering	I föreningen finns 13 stycken parkeringsplaster till en kostnad om 992 kr/mån och det finns 3 stycken lediga. (kontrollerat 2023-11-17)

LM07757

Sida 3 av 6

Renoveringar	2010 Stambyte Föreningen har inte gjort några renoveringar sedan ombildningen och har inga renoveringar daterat planerade framåt. Det finns en renoveringsfond om 4,5 miljoner avsatt för framtida renoveringar. Kommande år kommer föreningen att göra en översyn av bostädernas fönster samt balkongdörrar. Tidsplan för detta är ännu inte fastställt. (kontrollerat 2023-11-17)
Ekonomi	Höjning av avgifter behöver troligen inte höjas med 2%. Vi räknar med 1%. Kostnadsläget är osäkert och händer något dramatiskt kommer naturligtvis avgifterna att anpassas. (kontrollerat 2023-11-14)
Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår värme och vatten.
Äkta/oäkta förening	Oäkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja, minsta andel 10%
Andrahandsuthyrningspolicy	Ersättning för andrahandsuthyrning tas ut med 10% per år på gällande prisbasbelopp vid uthyrningstillfället.
Äger föreningen marken?	Ja
Övrigt	LÅNEBILD: Vad ligger föreningens lån på i dagsläget (per dagens datum)? 27 570 000 kr - 14.1 – Vad är räntan på lånen? 4,73 - 14.2 – Hur lång är bindningstiden på lånen? 2 år och 3 år, häften/hälften - 14.3 – Kommer avgifterna korrigeras vid omförhandling av lån? Vet ej. - 14.4 – Hur ser planen ut framåt på föreningens lån (långsiktig strategi)? Amortering 0,5 % (kontrollerat 2023-11-17) FÖNSTER: 2-glas kopplade isoleringsglas ÄKTA FÖRENING: Föreningen kommer att beskattas som en äkta förening när samtliga av de 16 bostadsrätter som ska avyttras under 2023/2024 är sålda.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1943

LM07757

Sida 4 av 6



Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2019-10-04
Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	193 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	EI	830	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	200	Underhåll	
Övrigt				
Summa månadskostnad				1 030

Kommentar I angiven driftkostnad baserat på schablon ingår hushållsel om 9 970 kr/år och försäkring om 2 400 kr/år.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 5 850 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	877 500	1 170 000	1 462 500
Lånebelopp	4 972 500	4 680 000	4 387 500
Netto räntekostnad vid 4,5 % ränta	13 053	12 285	11 517
Driftskostnad	1 030	1 030	1 030
Månadsavgift till förening	3 744	3 744	3 744
Netto boendekostnad per månad	17 827	17 059	16 291

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

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Linnea Mott
Fastighetsmäklare
072-388 24 08

linnea.mott@aliciaedelman.se



Extra kontaktperson

Ebba Thielebeule
Fastighetsmäklare
072-388 24 18

ebba.thielebeule@aliciaedelman.se