

## Objektsbeskrivning

### Hammarby Sjöstad - Rorgångargatan 17A, 2 tr



*Funktionell trerummare med genomgående planlösning och två balkonger i söder resp. norr. Fin vy mot Hammarby Sjö samt modernt renoverat kök.*

<b>Pris</b>	4 895 000 kr Pris/bud
<b>Månadsavgift</b>	3 889 kr
<b>Objekttyp</b>	Bostadsrättslägenhet
<b>Antal rum</b>	3
<b>Boarea</b>	65 m <sup>2</sup>
<b>Visning</b>	Söndag 25/9 kl. 13:30-14:30 • Öppen visning - Välkommen! Måndag 26/9 kl. 19:00-19:30 • Öppen visning - Välkommen!

#### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	3 varav 2 sovrum Lägenheten är registrerad som 2 rum och kök i lägenhetsförteckningen.
<b>Kökstyp</b>	Kök
<b>Boarea</b>	65 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen
<b>Allmän beskrivning av interiören</b>	<p>Välkomna till denna funktionella trerummare med genomgående planlösning och dubbla balkonger. Tack vare fönster i dubbla väderstreck får man en riklig genomströmning av ljus i bostaden och möjligheten att öppna upp åt balkong i både söder och norr ger en luftig och trivsamt känsla i bostaden. Från den ena balkongen har man en vacker vy ner mot Hammarby Sjö. Lägenheten är ombyggd till en funktionell 3:a med två bra sovrum, den är dock registrerad som en 2:a i lägenhetsförteckningen. Planlösningen erbjuder dessutom trivsamma sociala ytor med ett rymligt vardagsrum med plats för soffgrupp och matplats och ett modernt renoverat kök. Genomgående vackert parkettgolv samt behagliga färgval i hela bostaden.</p> <p>Här bor man med ett brett utbud av butiker, restauranger och service i området. På gångavstånd har man dessutom Sickla Köp kvarter med allt man kan tänkas behöva. Utmärka kommunikationer med tvärbanan intill fastigheten och ett flertal bussar till bland annat Slussen och Nacka/Värmdö samt båtförbindelse till Södermalm och Nybroviken via Gröna Lund.</p> <p>Lägenheten disponeras enligt följande:</p> <p><b>Hall</b> Välkomnande hall med plats för avhängning av ytterkläder invid entrén. Hallen är inredd med ett snyggt och praktiskt klinkergolv samt försett med städskåp.</p> <p><b>Kök</b> Smakfullt renoverat HTH-kök i modern stil med exklusiva materialval. De ljusa luckorna smälter ihop fint med den vackra bänkskivan i Carraramarmor och här sitter stänkskydd i vitt kakel. Fina detaljer som en gedigen mässingbladare från Tapwell och snygga beslag. Köket är utrustat med vinkyl, kombinerad kyl/frys, högskåp med ugn och mikro, diskmaskin samt spis med spisfläkt.</p> <p><b>Vardagsrum</b> Ljust och luftigt vardagsrum med utgång till bostadens ena balkong. Här möblerar man naturligt med soffgrupp med tillhörande möblemang samt matbord och stolar.</p> <p><b>Balkong 1</b> Bostadens ena balkong nås från vardagsrummet. Balkongen rymmer utemöbler och växter utan problem och härifrån har man en vacker vy mot Hammarby Sjö.</p> <p><b>Sovrum 1</b> Sovrummet är av ordentlig storlek och här finns gott om plats för dubbelsäng med sängbord samt skrivbord. Dessutom finns utmärkta förvaringsmöjligheter i fem stycken garderober.</p> <p><b>Balkong 2</b> Trivsamt balkong i söderläge. Här ryms utemöbler och växter.</p>

## Sovrum 2

Bostadens planlösning har förbättrats sedan den byggdes och ett andra sovrum har byggts till. Perfekt som ett barn-eller arbetsrum med plats för säng och förvaringsmöbel. Fint ljusinsläpp via hörnfönster med utsikt mot Hammarby Sjö.

## Badrum

Rymligt badrum med helkaklade väggar i turkost samt ljust klinkergolv med golvvärme. I taket sitter spotlights och badrummet är försett med fönster som ger härligt dagsljus och vädringsmöjligheter. Badrummets utrustning består av tvättställ, wc, dusch med takdusch samt en smart tvättedel med tvättmaskin och torktumlare under arbetsbänk och väggskåp.

## Förråd

Till lägenheten hör ett källarförråd.

## Föreningen

Brf Sjöstadsparterren är en äkta förening bestående av 76 st bostadsrätter samt 1 st lokal uthyrd till Kulturskolan. Föreningen omfattar adresserna Rorgångargatan 17 A, Rorgångargatan 17 B samt Lugnets allé 88. I föreningen finns en gemensam takterrass med milsvid utsikt över Stockholm. Dessutom finns en gästlägenhet som föreningens medlemmar kan hyra samt tvättstuga, barnvagnsrum och cykelrum. Observera att föreningen planerar att höja avgiften med 2,5 % fr.o.m. 2023-01-01.

## Allmänt om området

I Hammarby Sjöstads marina miljö har du nära till både natur och storstadens alla bekvämligheter och möjligheter. I området finns mängder av restauranger, caféer och butiker vilket bidrar till områdets charmiga atmosfär. Välsorterade livsmedelsbutiker som Coop & Lidl ligger på promenadavstånd. Här finns givetvis även bank, apotek, förskolor, kyrka, bibliotek och allt annat som du kan önska dig. Området kombinerar verkligen det bästa av myllrande storstad och avkopplande natur med vatten inpå knuten.

## Närområdet

Inom behagligt promenadavstånd finns populära Sickla köp kvarter där det finns mängder av affärer, butiker, bioografer, fik och restauranger. Hammarby sjöstad gränsar mot Nackareservatet och inom några kilometer finns trevliga Hellasgården. Hellasgården är perfekt för bad sommartid och långfärdsskridskor vintertid. På vintern går det för övrigt även att åka slalom i Hammarbybacken som vintertid lyser upp kvarteren och varför inte avsluta med after ski på restaurang Göteborg.

## Kommunikationer

Kommunikationerna är utmärkta och dina vänner når dig lätt med cykel, båt, tåg eller buss. Tvärbanan intill fastigheten trafikerar Solna - Sickla Köp kvarter via Liljeholmen och Gullmarsplan (där du ansluter till tunnelbanenätet). Inom kort gångavstånd finns även busslinjerna 71, 74 och nattbuss 96. Vid station Årstaberget når du även pendeltågen. Båttrafiken med m/s Lotten är gratis och går mellan Hammarby Sjöstad och Södermalm med 10 till 15 minuters intervall mellan 06.00 och 24.00. Dessutom trafikerar M/S Emelie Hammarby Sjöstad - Nybroviken med ett stopp på Djurgården och Gröna Lund. På Södermalm får du även kontakt med flera busslinjer som tar dig vidare. Förlängning av tunnelbanans blå linje är under uppbyggnad och nya stationer är planerade i Sickla Köpstad och Hammarby Sjöstad vid Lumaparken.

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

---

<b>Adress</b>	Rorgängargatan 17A, 2 tr, 120 70 Stockholm
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	3043
<b>Lägenhetsnummer adressregister</b>	1203
<b>Våning</b>	2 av 12
<b>Balkong/uteplats</b>	Balkong finns.
<b>Bilplats</b>	Bilplats finns. Föreningen disponerar över 37 st garageplatser varav 6 st har laddningsmöjligheter. De vanliga platserna går att hyra för 1600 kr/mån och el-bilplatserna kostar 1750 kr/mån plus 200 kr/mån för elförbrukning. Till platserna är det separat kö.

---

## EKONOMI

---

<b>Månadsavgift</b>	3 889 kr
<b>Andel i förening</b>	1,117 %
<b>Andel av årsavgift</b>	1,11851 %
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är pantsatt. Lånen löses senast på tillträdesdagen.

---

## FÖRENING

---

<b>Namn</b>	Brf Sjöstadsparterren (org.nr 769616-4685)
<b>Antal lägenheter</b>	76 st
<b>Antal lokaler</b>	1 st
<b>Överlåtelseavgift</b>	1 208 kr, betalas av köparen
<b>Pantsättningsavgift</b>	483 kr
<b>Tillåter föreningen juridisk person som köpare?</b>	Nej
<b>Tillåter föreningen delat ägande?</b>	Nej
<b>Äger föreningen marken?</b>	Nej

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	Flerfamiljshus
<b>Byggår</b>	2008
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Hiss</b>	Hiss finns.
<b>Tv</b>	IP-tv via Telenor
<b>Bredband</b>	Fiber

## ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

I föreningen finns en stor takterrass med häpnadsväckande utsikt över Stockholm. Det finns även en gästlägenhet, tvättstuga, barnvagnsrum och tvättstuga.

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2020-02-10
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	108 kWh per m <sup>2</sup> och år



## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	0	El	500	Vatten/avlopp	0
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	200	Underhåll	0
Övrigt	0				
				<b>Summa månadskostnad</b>	<b>700</b>

## BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

## NUVARANDE ÄGARE

Andrea Pohl

MA-MN-038091

Sida 5 av 7

---

## ÖVRIGT

---

### Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostadsrätten köpes i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen (befintligt skick). Köparen uppmanas att undersöka bostadsrätten före köpet. Säljaren ansvarar inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. Om det finns symtom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, åligger det honom att gå vidare med sin undersökningsplikt och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt.

### Budgivning

Säljaren har fri prövningsrätt. Detta innebär att säljaren avgör när, hur, till vem samt för vilket pris säljaren säljer. Samtliga som deltar i budgivningen accepterar att fastighetsmäklaren lämnar ut budgivarnas namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommer till den som köper bostaden. Bud som inkommer redovisas endast på nätet med säljarens samtycke. I det fall det kommer in bud till mäklaren efter att budgivningen är avslutad, men innan överlåtelseavtal är signerade, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om denne vill avfärda eller anta budet.

### Accepterat pris

En del av våra lägenheter annonseras med "Accepterat Pris". Det innebär att priset ligger på en nivå som säljaren är villig att acceptera som slutpris. Om flera bud finns kan dock budgivning förekomma och priset bli högre. Säljaren och mäklaren kommer gemensamt fram till nivån på det accepterade priset som även ligger inom ramen för mäklarens värdering. Även om ett Accepterat pris är angett råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris.

### Boarean

Uppgift angående boarean är baserad på säljarens uppgifter samt kontrollerad med föreningen. Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning före köpet.

### Äkta & Oäkta föreningar

En bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsrättsföretag. Ett oäkta bostadsföretag är en förening där mindre än 60 % av verksamheten utgör upplåtelse av bostäder med bostadsrätt till fysiska personer. Reavinstbeskattnings vid försäljning är 25 % på vinsten (jmf med 22 %). Dessutom kan uppskov av ev. vinst inte tas med in eller tas med ut ur ett oäkta bostadsföretag.

### Driftskostnad

Driftskostnaden som är angiven i objektsbeskrivningen är en uppskattad kostnad för de som bor i lägenheten idag. Driftskostnaden inkluderar sådana kostnader som alla anses behöva och tillkommer därför boendekostnaden utöver den avgift som betalas månadsvis till bostadsrättsföreningen.

### Sidotjänster genom våra samarbetspartners

Södermäklarna har ett antal samarbetspartners vi är nöjda med. Vi har genom åren varit med om det mesta och delar därför gärna med oss av dessa beprövade kontakter och tjänster till våra kunder för att göra din bostadsaffär tryggare samt få rabatter och erbjudanden. Ingås avtal mellan någon av dessa samarbetspartners och kund kan i vissa fall en administrationsersättning utgå till Södermäklarna AB.

### Förmedling av annonserbjudande

Hemnet tar från och med den 1 juli 2013 betalt av sina användare för bostadsannonsering.

Av summan som faktureras säljaren utgör 50 % en ersättning (administrationsersättning) som Södermäklarna AB erhåller för att ha administrerat avtalet mellan säljaren och Hemnet (Hemnet Service HNS AB).

## Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enighet med aktuell lagstiftning. Läs mer om vår integritetspolicy på Södermäklarnas hemsida.

## Övrig information

Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Kontakta oss för boendekalkyl och ytterligare information. Var vanlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



### **Ansvarig mäklare**

Mattias Näsström  
*Reg.Fastighetsmäklare*  
070-147 24 39

[mattias.nasstrom@sodermaklarna.se](mailto:mattias.nasstrom@sodermaklarna.se)