

## Objektsbeskrivning

### Hammarby Sjöstad - Pollargatan 13, 3 tr



*Trivsamt lägenhet med stilrena materialval och härlig rymd. Vackert parkettgolv, fönster i tre väderstreck och balkong med utsikt mot Henriksdalshamnen*

<b>Pris</b>	8 500 000 kr Pris/bud
<b>Månadsavgift</b>	6 302 kr I månadsavgiften ingår värme, kallvatten & kabel-tv (grundutbud). Ett obligatoriskt tillägg om 225 kr/mån tillkommer för bredband.
<b>Objekttyp</b>	Bostadsrättslägenhet
<b>Antal rum</b>	4
<b>Boarea</b>	110,5 m <sup>2</sup>
<b>Visning</b>	Söndag 19/2 kl. 13:30-14:30 • Anmälan krävs, maila ansvarig mäklare. Måndag 20/2 kl. 18:45-19:15 • Anmälan krävs, maila ansvarig mäklare.

---

## INTERIÖR

---

**Antal rum** 4 varav 3 sovrum

**Kökstyp** Kök

**Boarea** 110,5 m<sup>2</sup>

**Areakälla** Enligt förvaltaren.

**Allmän beskrivning av interiören**

Välkommen till detta trivsamma hem med stilrena materialval och härlig rymd. Redan i hallen välkomnas man av ett vackert parkettgolv som är genomgående i hela lägenheten. Fönster i tre väderstreck med stora fönsterpartier som ger ett härligt ljus i hela bostaden. Balkong i soligt läge med sjöglimt mot trevliga Henriksdalshamnen.

Fastigheten ligger i en lugn del av Henriksdalshamnen med mycket uppskattade promenadstråk, caféer, restauranger och prisbelönta Anders Franzéns park runt hörnet. Men det är förstas det sjönära läget med de livfulla men samtidigt rofyllda kajpartierna som gör detta till många absoluta favoritdel av Hammarby Sjöstad. Dessutom når man Södermalm och Sickla Köp kvarter med en kort promenad med ett brett utbud av butiker, service och nöje. Inom några hundra meter från bostaden finns utmärkta kommunikationer i form av buss, tvärbana och båtar.

Lägenheten disponeras enligt följande:

### Hall

I hallen möts man av ett snyggt parkettgolv, vita väggar och fin fondtapet. Avhängningsmöjligheterna är exemplariska med kapphylla och bakom spegeldörrarna gömmer sig djupa garderober. Från hallen når man lägenhetens hjärta och centrala punkt, en möblerbar yta som lätt går att nyttja som arbetsplats med såväl skrivbord och bokhyllor.

### Kök

Ett smakfullt Marbodal kök, komplett utrustat med rostfria vitvaror från Siemens och praktiska arbetsytor. Köksutrustningen består av induktionshäll, separat ugn och micro i arbetshöjd, fläktkåpa, diskmaskin, samt stor kyl och frys. Luckorna är vita och ovanför bänkskivan sitter stora kakelplattor i grå nyans som bryter av på ett stilrent sätt. Tack vare den öppna planlösningen kan man duka upp för många middagsgäster.

### Vardagsrum

Lägenheten har fönster åt tre håll vilket ger ett rikligt ljusinsläpp, inte minst i kök och vardagsrum som fullkomligt badar i ljus från de stora fönsterpartierna. Från vardagsrummet når man den soliga och mysiga balkongen där man under sommarhalvåret kan nyttja den som ett extra rum. Från balkongen har man sjöglimt ner mot båtarna i Henriksdalshamnen.

### Sovrum

I det rofyllda sovrummet finns gott om plats för fullstor dubbelsäng och goda förvaringsmöjligheter i en stor skjutdörrsgarderob.

### Sovrum

Sovrum med trevligt hörnläge med fönster i två väderstreck som gör rummet ljust. Här finns plats för såväl säng, skrivbord som garderob.

## Sovrum

Ytterligare ett bra sovrum med fint ljusinsläpp via stort fönsterparti. Även detta rum är lättmöblerat för såväl säng, bokhyllor och skrivbord.

## Badrum

Helkaklat och komfortabelt badrum utrustat med vägghängd wc, badkar, tvättmaskin, torktumlare och handfat. Ovan handfatet är en stor spegel försänkt med spotlight-belysning. Smakfulla materialval med vitt beklädda kakelväggar och grått klinkergolv med golvvärme

## Wc/dusch

Det andra badrummet är också helkaklat med vitt kaklade väggar och grått klinkergolv med golvvärme. I övrigt utrustat med wc, spegel, handfat och dusch.

## Klädkammare

En stor och praktisk klädkammare finns i mitten av lägenheten.

## 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. Här finns givetvis även bank, apotek, förskola, 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. Hammarbybacken är ett självklart alternativ för friluftsliv och uppskattas året om. På vintern fylls backen med slalomåkare och under barmarkssäsongen samlas här både cyklister och joggare. Dessutom finns här ett ordentligt utegym.

## Närområdet

Inom behagligt promenadavstånd finns populära Sickla köpvarter där det finns mängder av affärer, butiker, biografer, fik och restauranger. Sickla är under ständig utveckling och planeras bli som en förlängning av Hammarby Sjöstad med nya bostäder, restauranger, hotell och arbetsplatser. Hammarby Sjöstad gränsar mot Nackareservatet och inom några kilometer finns trevliga Hellasgården. Hellasgården är perfekt för bad sommartid och långfärdsskridskor vintertid.

## Kommunikationer

Kommunikationerna är utmärkta och dina vänner når dig lätt med cykel, båt, tåg eller buss. Tvärbanan trafikerar Solna – Sickla Köpvarter via Liljeholmen och Gullmarsplan (där du ansluter till tunnelbanenätet). Vid station Årstaberget når du även pendeltågen. Föredrar du busstrafiken tar buss 74 dig genom Hammarby Sjöstad till Kungsholmen via Södermalm. Hållplats Henriksdal trafikeras av samtliga bussar på sträckan Slussen och Nacka/Värmdö samt Saltsjöbanan. Från Henriksdal är avgångarna/alternativen väldigt många och här behöver man sällan vänta mer än ett par minuter på bussen som tar dig till Slussen. 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. Förlängning av tunnelbanans blå linje planeras och nya stationer är planerade bl.a. i Sickla och Hammarby Sjöstad under Hammarbykanalen med uppgång på vardera sida, varav den ena vid Lumaparken.en

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

---

<b>Adress</b>	Pollargatan 13, 3 tr, 120 71 Stockholm
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	00243
<b>Våning</b>	3 av 6. Våningsplan 3 av 6.
<b>Balkong/uteplats</b>	Balkong finns.
<b>Bilplats</b>	Bilplats finns. Garageplats. Till garageplatserna är det separat kö.

---

## EKONOMI

---

<b>Månadsavgift</b>	6 302 kr. I månadsavgiften ingår värme, kallvatten & kabel-tv (grundutbud). Ett obligatoriskt tillägg om 225 kr/mån tillkommer för bredband.
<b>Andel i förening</b>	1,87325 %
<b>Andel av årsavgift</b>	1,87311 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	442 025 kr. Beräkning gjord utifrån uppgifter ur Årsredovisning för 2021
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är pantsatt. Lånen löses senast på tillträdesdagen.

---

## FÖRENING

---

<b>Namn</b>	Brf Sjöstadskajen (org.nr 769621-8382)
<b>Allmänt om föreningen</b>	Brf Sjöstadskajen består av 65 st lägenheter (Byggherre JM) med adresserna Pollargatan 13-15 och Jan Inghes Torg 32.
<b>Överlåtelseavgift</b>	1 313 kr, betalas av köparen
<b>Pantsättningsavgift</b>	525 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>	2011
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Hiss</b>	Hiss finns.
<b>Tv</b>	Ansluten till kabelnät via Telia.
<b>Bredband</b>	Bredband via Telia, obligatoriskt tillägg om 225 kr/månad tillkommer för bredbandet.

## ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Tvättstuga och gästlägenhet.

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd

## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	0	El	450	Vatten/avlopp	90
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	200	Underhåll	0
Övrigt	0				
				<b>Summa</b>	
				<b>månadskostnad</b>	<b>740</b>

## BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

## 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. Reavinstbeskattning 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)