

Objektsbeskrivning

Hammarby Sjöstad - Båtbyggargatan 21, vån 2



Ljus och välplanerad lägenhet med stor balkong i soligt söderläge. Stabil bostadsrättsförening med friköpt tomt där bredband och tv ingår i avgiften.

Pris	3 895 000 kr Pris/bud
Månadsavgift	4 047 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	50 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2 varav 1 sovrum
------------------	------------------

Boarea	50 m ²
Areakälla	Enligt bostadsrättsföreningen. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Allmän beskrivning av interiören	Bostaden stod klar för inflyttning 2019 och är i mycket fint skick. Lägenheten genomsyras av stilrena materialval, behagliga färgval och ekparkettgolv som är genomgående i hela bostaden. Här bor man i en stor och engagerad förening med den grönskande innergården som mittpunkt. Föreningen äger marken och förfogar även över 2 st hyreslokaler som ger intäkter till föreningen. I närområdet finns flera butiker, restauranger och service och endast en station bort med tvärbanan ligger Sickla Köpkvarter med ett brett utbud av butiker och underhållning. Bostaden ligger i närheten av vackra Lugneterrassen med mysiga promenadstråk längs med vattnet. Dessutom har man både grönskande Ekbacken, Hammarbybacken och Sickla sjön med natur och bad i närheten. Bostaden disponeras enligt följande: Hall Trivsamt hall med plats för hatt- och skohylla. I hallen finns det bra med utrymme för flertalet fristående garderober om så önskas. Bostaden är utrustad med säkerhetsdörr. Badrum Fräscht och rymligt badrum med vitkaklade väggar och grått klinkergolv med golvvärme. Här finns en smart tvättedel med tvättmaskin och torktumlare med arbetsbänk och väggskåp ovan. Dessutom är badrummet utrustat med dusch med glasdörrar, wc, handdukstork samt tvättställ med kommod. Vardagsrum Ljust och luftigt vardagsrum med plats för en ordentlig soffgrupp med tillhörande möblemang. Den öppna planlösningen mot köket gör detta till en mycket social och trivsamt yta som blir en naturlig samlingsplats för familj och vänner. Från vardagsrummet når man bostadens rymliga balkong. Balkong Stor inglasad (öppningsbart) balkong i soligt söderläge som sommartid upplevs som en förlängning av bostaden. Här finns gott om plats för utemöbler, växter och grill. Kök Stilrent och arbetsvänligt Marbodalkök i vinkel med gott om förvaring bakom vita luckor. Dessutom finns bra arbetsytor på den ljusa arbetsbänken med stänkskydd i vitt kakel ovan. Bra belysning tack vare infällda spotlights. Köket är utrustat med kyl/frys, diskmaskin, induktionshäll, spisfläkt samt ugn och mikrovågsugn i arbetshöjd. I anslutning till köket rymmer en ordentlig matplats. Sovrum Sovrummet nås via vardagsrummet och rymmer dubbelsäng, skrivbord och förvaring utan problem. Här finns bra förvaringsmöjligheter i form av 4 st vita garderober. Förråd Till lägenheten hör ett källarförråd som smidigt nås via hissen. Föreningen

Brf Lugnet i Sjöstaden består av 116 bostadsrätter och 2 lokaler. Föreningens byggnader uppfördes 2019 och fastigheten Vågdalen 2 omfattar adresserna Båtbyggargatan 21, Båtbyggargatan 23, Skeppsmäklargatan 49, Skeppsmäklargatan 51, Skeppsmäklargatan 53, och Vävar Johans gata 28. Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag (äkt förening) och marken är friköpt.

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 köpkvarter där det finns mängder av affärer, butiker, biografer, 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 Köpkvarter via Liljeholmen och Gullmarsplan (där du ansluter till tunnelbanenätet). Tvärbanan byggs för närvarande ut med förbindelser till Bromma Flyg, Kista och Helenelund. Inom kort gångavstånd finns även busslinjerna 71, 74 och nattbuss 96. Vid station Årstaberg 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 Köpkvarter och i Hammarby Sjöstad vid Lumaparken.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Adress	Båtbyggargatan 21, vån 2, 120 70 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	21102
Lägenhetsnummer adressregister	1102
Våning	2 av 7
Balkong/uteplats	Balkong finns.
Bilplats	Föreningen har ett garage med 59 st parkeringsplatser för bil (2 000 kr/mån) samt 3 mc-platser. Laddplatser finns. Till platserna är det separat kö.

EKONOMI

Månadsavgift	4 047 kr. I månadsavgiften ingår värme, kallvatten, bredband samt tv (basutbud).
Andel i förening	0,6354 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	867 489 kr. Enligt ÅR 2023
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt. Lånen löses senast på tillträdesdagen.

FÖRENING

Namn	Brf Lugnet i Sjöstaden (org.nr 769634-0871)
Antal lägenheter	116 st
Antal lokaler	2 st
Överlåtelseavgift	1 470 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	588 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	2019
Hiss	Hiss finns.
Tv & bredband	Ip-tv, basutbud ingår i månadsavgiften. Bredband via fiber ingår i månadsavgiften.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Föreningen har gemensamma cykelförråd samt återvinningsrum, barnvagnsförråd finns på entréplan i varje trapphus.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2019-07-10
Energiklass	Byggnaden har energiklass C på en skala A-G.



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	0	EI	375	Vatten/avlopp	150
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	0	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa månadskostnad					525

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

MA-MN-039765

Sida 5 av 6

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 enlighet 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 vänlig 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