

## Objektsbeskrivning

### Hammarby Sjöstad - Fredrikdalsgatan 20, 2 tr



*Optimalt planerad lägenhet med hög standard och stilrena materialval. Balkong i soligt västerläge med fin utsikt ner mot Hammarby Kanal.*

<b>Pris</b>	4 695 000 kr Pris/bud
<b>Månadsavgift</b>	2 906 kr
<b>Objekttyp</b>	Bostadsrättslägenhet
<b>Antal rum</b>	2
<b>Boarea</b>	54 m <sup>2</sup>

#### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	2 varav 1 sovrum
------------------	------------------

**Kökstyp** Kök

**Boarea** 54 m<sup>2</sup>

**Areakälla** Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen

## Allmän beskrivning av interiören

Välkommen till denna stilrena och välplanerade lägenhet med balkong i västerläge med härlig eftermiddags- och kvällssol. Bostaden är belägen endast två portar från Hammarby Kanal och från balkongen har man en härlig vattenkontakt med utsikt över kanalen. Tack vare de generösa fönsterpartierna och den öppna planlösningen har man ett härligt ljusinsläpp i hela bostaden. Lägenheten är i mycket fint skick. Byggnaden är den tredje och sista etappen i Skanskas projekt och här märks att man lagt lite extra eftertanke på materialval och utformning. Här bor man intill Södermalms puls med restauranger, pubar och butiker samt Hammarby Sjästadskänsla invid den böljande Hammarbykanalen. Här saknar man inget med en väl sorterad ICA-butik, utmärkta kommunikationer samt flertal trevliga restauranger längs med kajen. Stabil bostadsrättsförening som äger marken (ej tomträtt) och även förfogar över flertalet hyreslokaler som ger bra intäkter.

Lägenheten disponeras enligt följande:

### Hall

Hall med gott om plats för avhängning av ytterkläder i stor skjutdörrsgarderob. Vitmålade väggar samt ekparkettgolv som är genomgående för hela lägenheten. Lägenheten är utrustad med säkerhetsdörr.

### Vardagsrum

Socialt och rymligt vardagsrum med öppen planlösning mot köket. Här flödar ljuset in tack vare de stora fönsterpartierna. I vardagsrummet ryms både soffgrupp och en ordentlig matplats. Från vardagsrummet finns utgång till balkongen.

### Balkong

Bostadens underbara balkong sträcker sig hela vägen längs med både vardagsrummet och sovrummet och har gott om utrymme för matbord, planteringar och grill. Sommartid kan nu njuta av solen från lunch fram till kvällen. Det mysiga läget mot Hammarby kanal låter dig njuta av lugnet och beskåda det glittrande vattnet och båtlivet med solen i ansiktet.

### Kök

Stilrent kök med moderna vitvaror. Kökets utrustning består av kombinerad kyl/frys, diskmaskin, mikrovågsugn, ugn samt spishäll med spisfläkt. Praktiskt kök som erbjuder gott om förvaringsmöjligheter bakom vita köksluckor. Mörk bänkskiva med ljust stänkskydd ovanför diskho och arbetsbänk. Bra arbetsbelysning tack vare infällda spotlights.

### Sovrum

Rofyllt sovrum med härligt ljusinsläpp via stort fönster. Här ryms dubbelsäng, sängbord och förvaring i garderob.

### Badrum

Stilrent och fräscht badrum med vitkalkade väggar samt grått klinkergolv med golvvärme. Badrummets utrustning består av wc, dusch med takdusch, kommod, spegelskåp samt tvättmaskin och torktumlare med en praktisk arbetsbänk och väggskåp ovan. Infällda spotlights i taket gör att badrummet känns mycket ljust och luftigt.

## Förråd

Till lägenheten hör även ett separat förråd.

## Föreningen

Brf Fredriksdals Kanal är en äkta förening bestående av 145 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt fem lokaler. Fastigheten är del i Sveriges första Svanenmärkta projekt som stod klart 2018. Föreningen äger marken och omfattar adresserna Fredriksdalsgatan 4-24.

## 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, dagis, 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 ligger Skanstull (ca 5 min) med allt man kan tänkas behöva inom butiker, nöjen och service. Inom behagligt promenadavstånd finns populära Sickla köpvarter där det finns mängder av affärer, butiker, biografier, fik och restauranger. Sickla är under ständig utveckling och planeras bli som en förlängning av Hammarby Sjöstad med nya bostäder, restauranger, hotell och arbetsplatser. På en kort promenad når man flertal trevliga badplatser vid Sickla Sjö. 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. Buss 74 kör med regelbundna turer till Södermalm och stannar bland annat vid Skanstull, Södersjukhuset och Södra Station. 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.

## Tunnelbana

År 2030 planeras tunnelbanan att vara i drift i Hammarby Sjöstad. Stationen i Hammarby Sjöstad planeras under Hammarby Kanal med en uppgång på varje sida av kanalen. Den ena beräknas bli vid Katarina Bangata och den andra vid Lumaparkens södra del. Dessutom planeras en ny uppgång till Gullmarsplans tunnelbanestation med anslutning till gröna linjen. Uppgången planeras i Hammarby Sjöstad invid den nya ikonskrapan Sthlm 01. Bostaden kommer då ha både blå och grön tunnelbanelinje inom kort gångavstånd.

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

### Adress

Fredriksdalsgatan 20, 2 tr, 120 32 STOCKHOLM

---

<b>Lägenhetsnummer förening</b>	2121
<b>Lägenhetsnummer adressregister</b>	1201
<b>Våning</b>	2 av 7
<b>Balkong/uteplats</b>	Balkong finns.
<b>Bilplats</b>	Bilplats finns. 35 st garageplatser (varav 20 st laddplatser) + 8 st mc-platser i föreningens hus. Administreras i dagsläget av Parkona.

---

## EKONOMI

---

<b>Månadsavgift</b>	2 906 kr. I månadsavgiften ingår värme och kallvatten. För bredband och TV tillkommer en obl. avgift om 205 kr/mån. Varmvatten och el debiteras schablonmässigt och avräknas årsvis efter förbrukning.
<b>Andel i förening</b>	0,5747 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldssättning</b>	782 038 kr. Årsredovisning 2023
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är pantsatt. Lånen löses senast på tillträdesdagen.

---

## FÖRENING

---

<b>Namn</b>	Brf Fredriksdals kanal (org.nr 769624-6557)
<b>Antal lägenheter</b>	145 st
<b>Antal lokaler</b>	5 st
<b>Överlåtelseavgift</b>	1 433 kr, betalas av köparen
<b>Pantsättningsavgift</b>	573 kr
<b>Äkta/oäkta förening</b>	Äkta
<b>Tillåter föreningen juridisk person som köpare?</b>	Nej
<b>Tillåter föreningen delat ägande?</b>	Ja
<b>Äger föreningen marken?</b>	Ja

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	Flerfamiljshus
<b>Byggår</b>	2018
<b>Fönster</b>	3-glasfönster
<b>Uppvärmning</b>	Bergvärme/Fjärrvärme
<b>Hiss</b>	Hiss finns.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Föreningen har en gruppanslutning för bredband, TV och anslutning till bredbandstelefont. För detta tillkommer en obligatorisk avgift om 205 kr/mån.

## ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Förråd, övernattningslägenhet, miljörum, cykelförråd & barnvagnsförråd.

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2020-05-08
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	107 kWh per m <sup>2</sup> och år



## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	0	El	300	Vatten/avlopp	0
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	250	Underhåll	0
Övrigt	0				
				<b>Summa månadskostnad</b>	<b>550</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 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](mailto:mattias.nasstrom@sodermaklarna.se)