

SANDHAMNSGATAN 42A

GÄRDET/ÖSTERMÅL



Erik Olsson



GÄRDET/ÖSTERMALM

Rymlig lägenhet
med flexibel
planlösning -
möjlighet att skapa
fler sovrum!
Renoveringsmöjlighet!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Renoveringsmöjlighet | Altan | Bra förvaring | Stort badrum | Barnvagnsförråd | Garage i huset | Lugnt läge | Närhet till förskolor | Bra kommunikationer | Nära till Djurgården

VÄLKOMMEN TILL SANDHAMNSGATAN 42A

Här har du möjligheten att skapa ditt drömboende!
Ett rymligt vardagsrum med separat matplats i
delvis öppen planlösning mot köket ger en social
och inbjudande atmosfär, perfekt för både middagar
och mysiga kvällar hemma. Det stora sovrummet
erbjuder gott om förvaring. En generös
klädkammare som idag används som barnrum.
Lägenheten har även ett stort badrum.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Niklas Zander

073-383 51 20
niklas.zander@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Sandhamnsgatan 42A, 11560 Stockholm
STORLEK:	75 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 088 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 85 kr/mån för bredband. Avgiften sänktes med 10% 2025-07-01 och planeras sänkas med ytterligare 5% 2025-12-01.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 560 kr/år (el: 5 160 kr/år, försäkring: 2 400 kr/år) Driftkostnaden är schablon och ej ytterligare kontrollerad. Kostnaderna för ny ägare/boende kan antingen vara högre eller lägre än angivet belopp.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	4203
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,47275 %, andel av årsavgift 0,85597 %
BOSTADENS INDIREKTA	429 006 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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:	Bostaden är pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Smyrna
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













SANDHAMNSGATAN 42A



HALL

Kliv in genom dörren och välkomnas av en rymlig hall. Direkt till höger finner ni praktiska garderober med spegeldörrar för smidig avhängning, vilket gör det enkelt att hålla ordning. Parkettgolv och ljust målade väggar.

KÖK

Som förlängning av hallen finns köket med ljusgrå luckor, bänkskiva i trä och vitrinskåp ovan diskbänk. Den maskinella utrustningen består av håll, ugn, diskmaskin och kyl/frys. Ljusgrå mosaik ovan bänkskiva. Parkettgolv och vita väggar.

VARDAGSRUM

Det stora och lättmöblerade vardagsrummet bjuder på generösa ytor för socialt umgänge och avkoppling. Här finns gott om plats för både soffgrupp och övrig möblering, och i direkt anslutning finns det gott om plats för stor matplats. Från vardagsrummet har ni dessutom direkt access till lägenhetens altan ? perfekt för sköna sommarkvällar och härliga stunder utomhus! Parkettgolv och ljust målade väggar.

MATSAL

I anslutning till vardagsrum finns denna rymliga matsal. Gott om plats för stor matplats med plats för 6-8 personer och förvaring i form av hylla eller vitrinskåp. Detta rum kan lätt omvandlas till ytterligare ett sovrum om man så önskar med hjälp av t.ex. glasvägg.

SOVRUM

Sovrummet nås enkelt från vardagsrummet och har ett fönster ut mot altan. Plats för dubbelsäng och sängbord. Här finns generösa förvaringsmöjligheter i form av garderober som hjälper till att hålla rummet snyggt och organiserat. Parkettgolv och ljust målade väggar.

KLÄDKAMMARE/SOVRUM

Stor klädkammare i anslutning till köket. Gott om plats för aningen garderober, Elfa-system eller som hemmakontor, gästrum eller som idag ett

praktiskt barnrum. Gott om plats för säng, sängbord, byrå och ytterligare möblering för att göra det mysigt.

BADRUM

Rymligt badrum med vitt kakel och en grå bård på väggarna. Golvet är klätt i ljusgrått klinker. Här finns handfat, wc och dusch, samt ett extra handfat med utrymme för tvättmaskin under.

ALTAN

Rymlig altan med utgång från vardagsrum samt egen ingång från gården. Plats för matplats eller soffgrupp samt planteringar.

ÖVRIGT

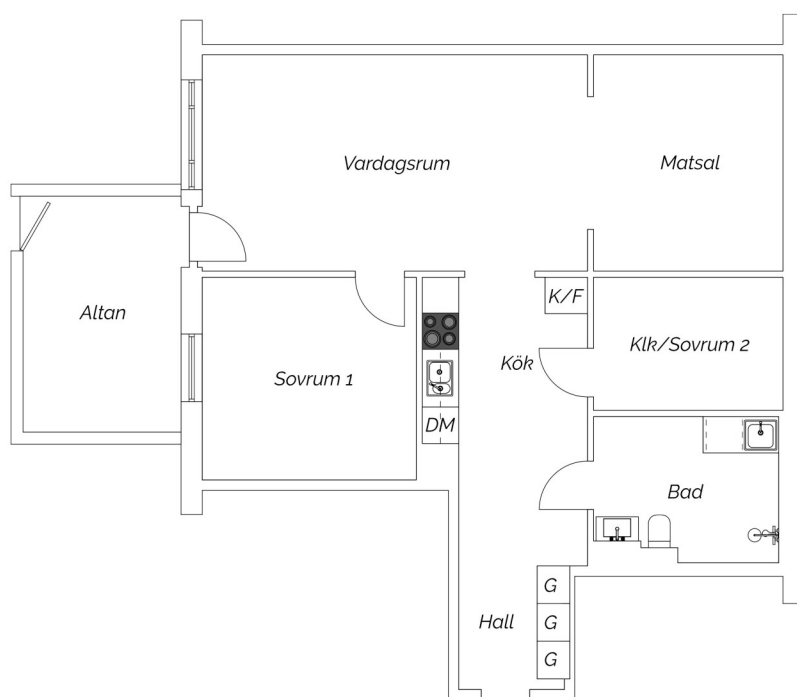
Lägenheten är registrerad som 1 rum och kök i föreningen men disponeras idag som 2,5 rum och kök.

FÖRRÅD

Vill man hyra vindsförråd om ca 8 kvm till lägenheten finns det möjlighet till det, kostnad 248 kr/mån.

FÖRENING:	Brf Smyrna
BYGGÅR:	1993
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2031-10-01.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	86
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2015-02-12
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	102 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Smyrna. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 86 lägenheter, alla upplåtes med bostadsrätt. Föreningen köpte huset 1993 (tomträtt). Föreningen har en gemensam tvättstuga belägen i port 42B och i källaren finns det cykelförråd. I varje trappuppgång finns ett allmänt utrymme för barnvagnar och ett för barncyklar. På gården finns det möjligheter att grilla vid anvisade platser och även en mindre lekplats. Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning.
RENOVERINGAR:	2003 Stamspolning 2018 Nya förråd 2020 OVK 2020 Hissar, tvättstuga, entréer och trapphus samt underhåll värmesystem 2022 Låssystem 2023 Renovering/modernisering av hissar 2024 Stamspolning Planerade underhåll Underhåll värmesystem
PARKERING:	I föreningen finns 36 garageplatser som kan hyras till en kostnad om 2 011 kr/månad. I dagsläget är det kö. I området gäller även boendeparkering. För mer information se www.stockholm.se.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till bredband (1000/1000 via Ownit).

PLANRITNING



Erik Olsson

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



Söderberg
& Partners

Bolån

Väntar du på svar från banken?

Ring oss så gör vi dig bud-klar!

Kontakta oss så hjälper vi dig

08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån fömedlar bolån i samarbete med flera kreditgivare, däribland Borgo.

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äкта) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren

och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anläta en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Smedjegatan 6 13154 Nacka 077 155 10 00 mail@erikolsson.se