

Objektsbeskrivning

Gärdet - Värtavägen 53D



Välplanerad 2:a 33 kvm i absolut bästa skick med påkostade materialval, fransk balkong

Pris	3 495 000 kr Accepterat pris
Månadsavgift	3 731 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	33 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse

INTERIÖR

Antal rum 2 varav 1 sovrum

145240014

Sida 1 av 12

Boarea	33 m ²
Areakälla	föreningens information
Hall	Välkomnande hall i direkt anslutning till badrummet och vardagsrummet. Innanför säkerhetsdörren finns hatthylla och skoställ samt en platsbyggd garderob för extra förvaring. Parkettgolv i ek vilket är återkommande i rummen.
Vardagsrum/kök	Funktionellt rum med plats för en soffa och ett mindre matbord. Helglasade öppningsbara dörrar, s k fransk balkong mot den fina innergården. Parkettgolv i ek samt underliggande golvvärme i hela lägenheten vilket även innebär att du slipper skrymmande väggradiatorer som tar onödig plats utmed fönster och väggar. Här finns plats för både avkoppling och umgänge.
Köksavdelning	Stilrent kök från Vedum. Praktisk bänkskiva i ljusbeige kvartskomposit, stänkskydd och arbetsbelysning i form av dimbara spotlights. Nedsänkt fyrkantig diskho i rostfritt, designblandare samt svart induktionshäll. Gott om köksförvaring bakom släta köksluckor som går i en varm ljusare gråvit kulör. Väggskåpen är försedda med push-funktion och dämpad förslutning. Kyl/frys och diskmaskin är integrerade med samma front som övrig köksinredning. Varmluftsugn i svart utförande med kombinerad mikrovågsfunktion. Samtliga vitvaror av fabrikat Electrolux.
Sovrum	Rofyllt sovrum mot den lugna innergården. Plats för en bred säng och byrå. Här finns även en garderob. Lågt bröstat fönster samt fönsterbräda i natursten.
Badrum	Badrum med hotellkänsla. Ljusgrå granitkeramik som pryder golvet samt väggarna vid duschhörnan. Duschvägg i glas samt både tak- och handdusch som regleras via blandare. Handfat i kommod, blandare, stor badrumsspegel och vägghängda skåp för handdukar och sänglinne. Dimbar infälld belysning i innertaket. Kombimaskin (både tvättmaskin och torktumlare i ett) samt en bänkskiva för att vika tvätt.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Bekvämt boende i en ljus, yteffektiv och modern lägenhet. Prisbelönt byggnad producerad 2022 och där nykänslan finns kvar. Attraktivt läge strax intill grönområde samt både busshållplats och T-bana någon någon minuts promenad från porten. Lägenheten har stora fönsterpartier mot den fina innergården och eftermiddagssol. Stilrent och välutrustat kök från Vedum. Funktionellt rum för umgänge med plats för soffa och mindre matbord. Bra sovrum mot den lugna innergården. Rymligt badrum med hotellkänsla och påkostade materialval. Parkettgolv i ek samt underliggande golvvärme i hela lägenheten.

I närområdet finns två matbutiker och apotek inom en radie av ca 150 meter, ett flertal restauranger och annan service. Externt gym (STC) i huset. Ett stenkast till början av Ladugårdsgärdet och många gång, cykel- och joggingvägar utmed Djurgårdsbrunnskanalen. Sommartid utomhusbassäng och utegym vid Kampementsbadet. Närmaste shoppingcenter är Fältöversten med ett brett utbud samt även en stor ICA Kvantum i Värtahamnen för den som föredrar att storhandla. Välkommen att höra dig om frågor samt intresseanmälan per telefon 08-36 96 90 Lars Dolk

Adress Värtavägen 53D, 11538 STOCKHOLM

145240014

Sida 2 av 12

Lägenhetsnummer förening	02.1202
Våning	2 av 12
Bilplats	Garageplatser finns att hyra i föreningen. F n kötid.

EKONOMI

Månadsavgift	3 731 kr. Inklusivt vatten, värme. Tillkommer el enligt förbrukning samt obligatorisk tillägg bredband 199 kr/mån
Andel av årsavgift	0,50741 %
Kommentar till andelstal	Andel i förening framgår ej av ekonomisk plan eller lägenhetsutdrag, dock andelstal av årsavgift
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	663 226 kr. Räntebärande lån - (räntebärande tillgångar + kassa) x lägenhetens andelstal i föreningen baserat på årsavgift (bokslut 2023)
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Ordonnansen 5 & 6 (org.nr 769633-9972)
Hemsida	www.brfordonnansen5och6.se
Adress	Värtavägen 53, 11538 STOCKHOLM
Kontaktperson	Ordförande Tomas Johansson
Allmänt om föreningen	<p>Brf Ordonnansen 5 & 6 är en skattemässigt "äkta" förening som registrerades 2017. Projektet färdigställdes 2022 och består av två huskroppar, ritad av Semrén & Månsson Arkitekter, med totalt 116 bostadsrättslägenheter och 3 st hyreslokaler. Ingång från Furusundsgatan 21 A-B samt Värtavägen 53 A-G.</p> <p>Fasaden i ljusgrå puts ger byggnaderna ett luftigt intryck, med både en grov och slät struktur som skapar skuggspel i olika typer av ljus. Detaljer som träbeklädning, burspråk och indragna dörrar visar en omsorg om arkitekturen.</p> <p>Husen är varierade i höjd, från 5 till 12 våningar, vilket ger liv åt byggnaderna och möjlighet till många privata lägen för terrasser och balkonger. I källarplan finns ett lättillgängligt garage (hyrs via Parkando - kötid). Ett flertal cykelrum finns.</p> <p>Byggnaderna fick pris på Hemnets gala som "årets bostadsprojekt 2023".</p> <p>Mer information finns på föreningens hemsida: https://www.brfordonnansen5och6.se/</p>

Adresser i föreningen	Värtavägen 53, 115 38 STOCKHOLM
Fastighetsbeteckning	Kv Ordonnansen 5 & 6
Antal lägenheter	116 st
Antal lokaler	3 st
Gårdsplats	Flera sittgrupper på den gemensamma innergården
Parkering	36 st parkeringsplatser i garaget under husen från ca 2 750-4.475 kr/mån varav 10 st laddplatser. Kötid. 5 MC platser från 750 kr/mån, kötid. Uthyrningen i garaget administreras av Parkando
Tv & bredband	Månadsavgiften för bredband/TV debiteras med ett fast obligatoriskt belopp, för närvarande 199 kr/månad
Gemensamma utrymmen	Barnvagnsrum och cykelrum
Renoveringar	Nybyggt hus med första inflyttning hösten 2022. Inga planerade renoveringar, däremot en del garantiåtgärder i samband med några vattenskador och annat. 2-års besiktning sker i februari 2025.
Information om månadsavgift	Utöver den angivna månadsavgiften tillkommer kostnaden för hushållsel och varmvatten efter individuellt uppmätt förbrukning.
Överlåtelseavgift	1 463 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	585 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja
Äger föreningen marken?	Friköpt
Övrigt	Ekonomisk förvaltning Nabo

BYGGNAD

Byggnadstyp	Bostadsrättslägenhet
Byggår	2022
Fönster	3-glas
Uppvärmning	Fjärrvärme

Ventilation	FTX-system
Hiss	Hiss finns. 2 rymliga hissar
Tv & bredband	Obligatorisk avgift 199 kr/mån. Fiber Net at Once 200/200 Mbit och TV bas 10+8 kanaler. Snabbare hastighet och fler TV kanaler mot tillägg.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Gemensam stenlagd innergård med sittgrupper och växter. Flera cykelrum med bra tillgänglighet från gatan. Till lägenheten hör ett källarförråd.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2024-07-01
Energiklass	Byggnaden har energiklass C på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	75 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	291	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	150	Underhåll	
Övrigt	150			
			Summa	
			månadskostnad	591

Kommentar Övrigt tillägg varmvattenförbrukning

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 495 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	524 250	699 000	873 750
Lånebelopp	2 970 750	2 796 000	2 621 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	6 065	5 709	5 352
Driftskostnad	591	591	591
Månadsavgift till förening	3 731	3 731	3 731
Netto boendekostnad per månad	10 387	10 031	9 674

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnads kalkyl, kontakta mäklaren.

NUVARANDE ÄGARE

Elena Högberg

OMGIVNING

Allmänt om området

Välkommen till Gärdet och funktionalismens högsäte. Funkishusens pastellfärgade fasader byggda på 1930-talet förenas numer även med modern bebyggelse. Fortfarande med öppna gårdar samt grönska mellan husen som ett kännetecken. Här bor du i lugna trivsamma kvarter med nära cykelavstånd till det mesta. Stora naturområden alldeles inpå knuten med Ladugårdsgärdets öppna fält samt Kungliga Djurgården som breder ut sig åt såväl norr och söder. Gott om fina promenad- och joggingstigar inte minst längs med Djurgårdskanalen. Förträffliga möjligheter att utöva idrott och träning. Sommartid kan du svalka dig Kampementbadets utomhusbassäng eller chilla på en utbredd filt med picknick korg och en god bok. Vintertid kan du åka du skidor runtomkring och skridskor på Östermalms IP.

Kommunikation

Utmärka kommunikationer och närmaste T-bana inom någon minuts gångavstånd. Endast 5-6 minuters färd från Gärdet (röd linje) till T-centralen. Busshållplats strax utanför porten (1:ans stambusslinje) som går via Valhallavägen/Fältöversten vidare ner mot City genom Kungsholmen och slutstation på Stora Essingen.

Närservice

Två matbutiker (Hemköp och ICA nära) i kvarteret, apotek, ett flertal kvartersrestauranger och annan närservice hittar du också här. Storhandla kan du exempelvis göra hos ICA Kvantum i Värtahamnen eller i Fältöverstens köpcentrum.

STC gym i beläget här i huset och gott om träningsmöjligheter runtomkring, både inne och utomhus.

Parkering

Garage i huset ca 2.850 kr/mån, f n kötid. Bra tillgänglighet att parkera i kvarteret mot avgift (taxa 3). För folkbokförda i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Stockholm Stad, 08-50826300, www.stockholm.se mot vid var tid gällande taxa.

Övrigt

Skolor och förskolor finns bekvämt i närområdet.

UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare

Stockholm den 18 februari 2025

.....
Signatur med initialer

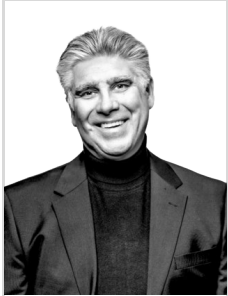
Köpare

Stockholm den 18 februari 2025

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:

**Ansvarig mäklare**

Lars Dolk

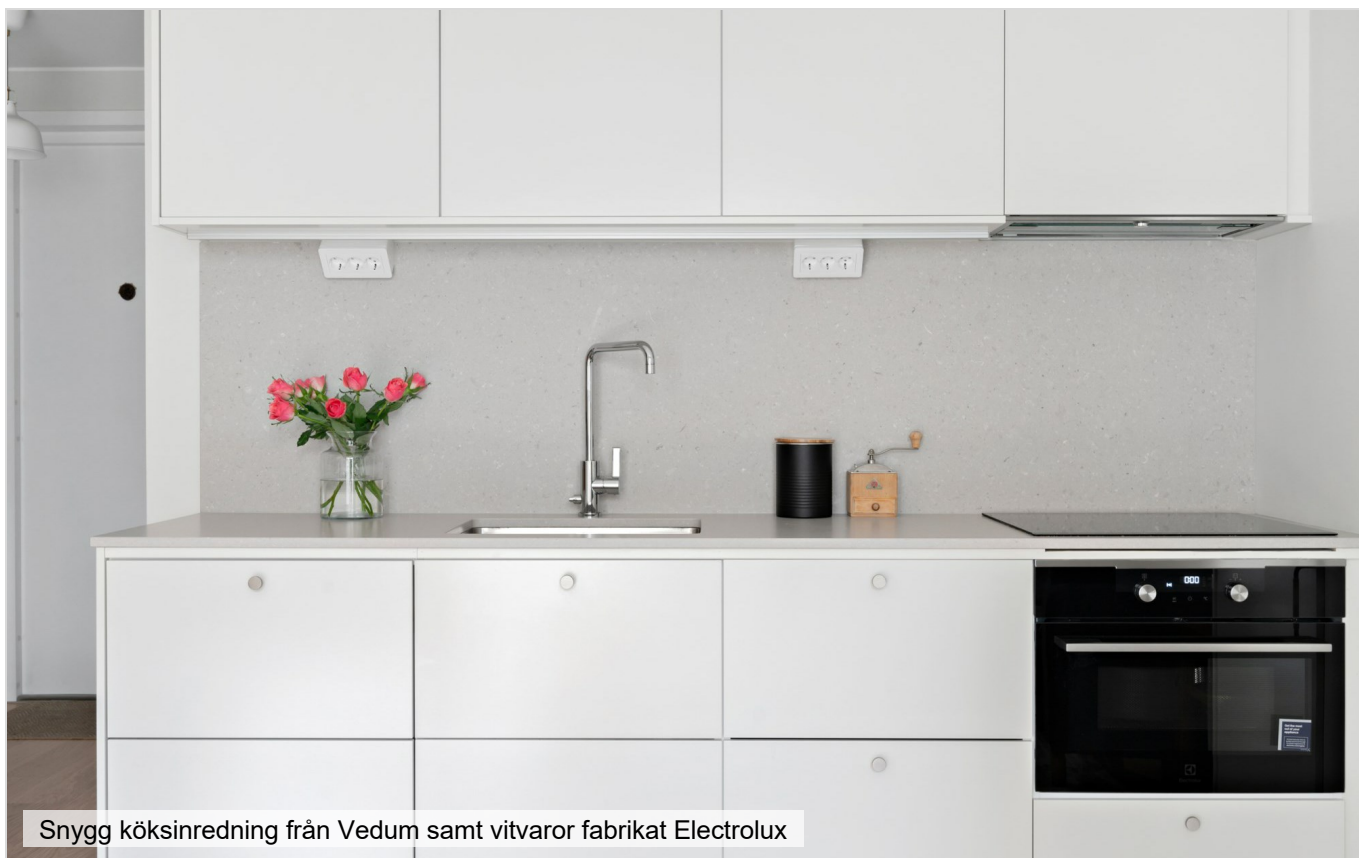
Reg Fastighetsmäklare

0760-28 09 07

lars.dolk@maklarringen.se



Stilrent kök och kombinerat vardagsrum



Snygg köksinredning från Vedum samt vitvaror fabrikat Electrolux

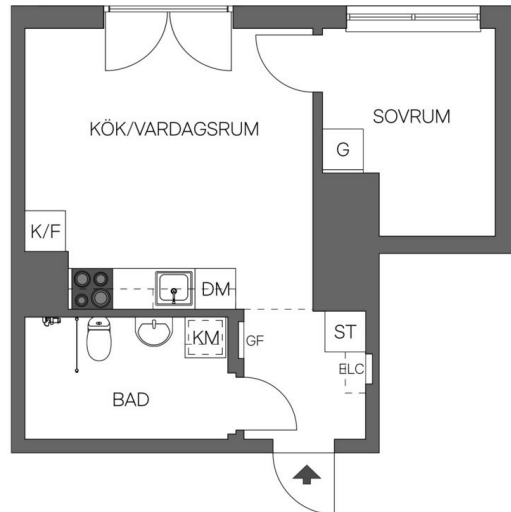


Det funktionella vardagsrummet in mot sovrummet



Sovrum med plats för både byrå och garderob (utanför bild)





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





Entré Värtavägen 53D samt mot gården - spännande design