

Beskrivning

Välplanerad, ljus 3:a med solig balkong & sjöutsikt. Brf med eget garage.

Välkommen till en välplanerad ljus 3:a med underbar sjöutsikt!

Ett av områdets finaste hem med ljuvlig utsikt över vattnet, en solig balkong, smakfullt renoverad och med en effektiv planlösning i en stor och mycket välskött förening. Det stilsäkra köket som har delvis öppen planlösning mot matplatsen vetter insynsfritt ut mot Barnängsparken och Hammarby sjös glittrande vatten. Tillsammans med vardagsrummet som har utgång till balkongen utgör det hjärtat i bostaden, här kan du samlas tillsammans med familj och vänner och umgås. Lägenhetens rymliga balkong är inglasad och blir en förlängning av vardagsrummet och under hela sommaren ett extrarum med sol från lunch till kväll. Balkongen rymmer både sittgrupp såväl som planteringar och i anslutning finns ett kallförråd för förvaring.

Bostaden erbjuder ett vackert ljusinsläpp i två väderstreck, kök med plats för ett stort middagsbord och ett luftigt vardagsrum. Två stora sovrum där dubbelsäng får plats samt fristående garderober för klädförvaring. Nyrenoverat badrum 2020 i bra storlek med duschplats och kombinerad tvättmaskin och torktumlare. Välkomnande hall med ingång till stor klädkammare. Genomgående fina ytskikt och enhetliga trägolv. En mycket välskött förening med låg belåning om endast ca 1947 kr/kvm och eget garage med lediga platser. Här bor du i ett lugnt och familjevänligt område med bilfria gårdar, naturskön grönska och kajen utanför porten samtidigt som Nytorgets puls och utbud endast är ett stenkast bort. Ett unikt boende och chans som sällan kommer!

Här erbjuds en perfekt planerad bostad för dig som vill bo i lugna omgivningar med närhet till urbana grönytor som Stora Blecktornsparken och Vitabergsparken men också nära Hammarby sjöstad och friluftsområdet Nackareservatet. Det är ett lugnt område med ett av innerstadens lägsta decibelvärden och väldigt ren luft. Flera busslinjer har hållplatser i området. Tunnelbanelinjen mellan Kungsträdgården och Nacka Centrum, med station vid den närbelägna Hammarby kanal, beräknas öppna 2030. Färja till Hammarby Sjöstad och till Djurgården och Nybrokajen går hela året från Barnängens brygga.

Här bor du med en generös balkong i eftertraktat väst sydvästläge mot föreningens gröna gård. Ett guldkorn för dig som söker bästa boendet i lugn miljö med närhet till Nytorget, grönytor, vatten och bussar som snabbt tar dig till shopping, nöjen och arbete. Föreningen har tre stora innergårdar med lekplatser och grillmöjligheter. En välplanerad lägenhet i barnvänligt område med förskola i kvarteret och flera skolor i närområdet varav en montessoriskola finns i föreningen. Föreningen har också ett eget garage med 330 p-platser där det idag finns lediga platser.

Färgargårdstorget är ett lugnt område som tilltalar såväl ung som gammal med närheten till vattnet och grönskan. Härligt, fritt läge nära Hammarby sjö med en stor lummig grönskande gård mellan husen. Förening med mycket god ekonomi och låga månadsavgifter. Medlemmar har tillgång till festlokal, gym, bastu, verkstad, bibliotek och tre gästrum.

Vänligen kontakta mäklare Jerry Johnsson på mobil 0702-545760 om du har någon fråga.

Allmän beskrivning av interiören

Ett förstklassigt, modernt och genomgående mycket ljust boende tack vare stora fönsterpartier som genererar generöst med ljusinsläpp i hela lägenheten. Väl genomtänkt i såväl vackra detaljer och fina ytskikt som i flexibel yta och goda förvaringsmöjligheter.

Bostaden disponeras enligt följande;

HALL

Bra och effektiv hall med gott om plats för avhängning för ytterkläder och skor samt ingång till klädkammare. Målade väggar och praktiskt klinkergolv med golvvärme.

KLÄDKAMMARE

Från hallen nås den rymliga klädkammaren med hyllor och gott om plats för dina kläder.

KÖK

Trivsamt och rymligt familjekök som är renoverat med stilsäker hand 2020, en dröm för den matlagningsintresserade med gott om arbetsyta och förvaring. Snygg inredning i grått och med bänkskiva i kalksten. I anslutning till köket finns plats för ett stort middagsbord vid det fina burspråket som vetter mot park och vattnet, en underbar utsikt att njuta av under måltiderna! Den genomgående planlösningen mot vardagsrum skapar en luftig och social känsla. Maskinell utrustning bestående av induktionshäll, integrerad diskmaskin, ugn, mikro, köksfläkt och integrerad kyl och frys. Ny diskho och blandare (Mora). Sober färgsättning och på golvet ligger det gediget trägolv.

SOVRUM 1

Stort sovrum med fönster mot Hammarby sjös glittrande vatten. Plats för dubbelsäng, söngbord och övrig förvaringsmöbel för den som önskar. Ljusa väggar och gediget trägolv. Praktisk förvaring i fristående garderober med draperier.

VARDAGSRUM MED UTGÅNG TILL BALKONG

Underbart vardagsrum med fint ljusinsläpp från det stora fönsterpartiet med utgång till balkongen. Den sociala planlösningen mellan kök och vardagsrum ger ett härligt ljusflöde då det har fönster åt två håll. Generöst vardagsrum där det ryms en stor soffgrupp för hela familjen, TV-möbel och övrigt möblemang. Gediget trägolv och sobert målade väggar.

INGLASAD BALKONG

Balkongen med fin utsikt över innergården har sol stora delar av dagen, från lunch till kväll under sommaren och här ryms sittgrupp och planteringar. I anslutning till balkongen finns ett kallförråd.

SOVRUM 2

Rofyllt sovrum med fönster ut mot innergården. Sovrummet rymmer dubbelsäng samt övrigt möblemang och bra förvaring i garderober. Ljusa väggar och gediget trägolv.

BADRUM

Totalrenoverat badrum 2020 med hög komfort och standard. Vita helkaklade väggar och fint klinkergolv med värmeslingor. Avskild och rymlig duschplats, japansk vägghängd bidétoalett, handfat, handdukstork samt stort spegelskåp ovanför handfatet. Smart avlastningsyta med skåp under samt inbyggd kombinerad tvättmaskin och torktumlare.

FÖRRÅD

Till lägenheten disponeras ett rymligt källarförråd.

Sammantaget är detta en ytterst välplanerad och tilltalande 3:a med genomgående planlösning i ett lugnt och barnvänligt område nära Vitabergsparken och Nytorget.

Här bor du bekvämt nära vatten och grönska, i en modern lägenhet som med fina ytskikt, goda förvaringsutrymmen samt en underbar balkong, ger dig ett unikt boende utöver det vanliga. Detta är ett optimalt boende för barnfamiljen med lekparken på föreningens gårdar och lika nära till populära Blecktornssparken med lekpark, djur och stora grönområden. En kort promenad tar dig till Nytorget med sitt stora utbud av krogar och skönt parkhäng.

Föreningen är stor och stabil med flera faciliteter såsom festlokal, tre gästrum och fritidslokaler. Området erbjuder bra kommunikationer i form av busslinjerna 2, 57, 66 och 76 samt gratisbåten Emelie över till Hammarby Sjöstad. Närhet till härliga löp, cykel och promenadstråk längs vattnet.

Bekvämtillgång till föreningens eget garage med 330 bilplatser i kvarteret inkl. handikapplatser och MC-platser. Kölistan handhas av HSB Stockholm. Den som önskar hyra eller byta garageplats anmäler det alltså till dem. Priserna ligger mellan 1750-2350 kr/månad beroende på vilket våningsplan garageplatsen ligger på. Boendeparkering på gatan kan för mantalsskriven ansökas via Stockholm parkering.

Gemensamma utrymmen:

Föreningen har tre tvättstugor, en vid varje gård (invid Fgt 24, 32, resp. 34). Varje tvättstuga har fem tvättmaskiner som fördelas på två samtidigt löpande pass; centrifug; torkskåp och fyra torktumlare. För efterarbetning finns varm- och kallmangel samt strykboard med vattensprej och strykjärn. Därutöver finns en liten tvättmaskin och en tumlare för spontantvätt utan förbokning.

Husen är omgivna av tre grönskande gårdar med tillgång till grill och planteringar. En trädgårdsgrupp finns för den odlingsintresserade.

För den odlingsintresserade erbjuder föreningen odlingslådor, vilket är mycket populärt. Till dessa är det separat kö.

I de flesta portar finns ett särskilt barnvagns- och cykelrum på entréplanet. Här kan man parkera åkdon som används regelbundet. Sådana som används mer sällan förvaras i lägenhetens källarförråd.

Föreningen har tre övernattningslägenheter.

Festlokal avsedd för större sammankomster, måltider, bordtennis och möten. Lokalen kan delas av med

skjutväggar i en större och en mindre sektion. Ett komplett utrustat kök med glas, porslin, mikrovågsugn, kaffebryggare, diskmaskin med mera ansluter till lokalen. Föreningen har också ett eget gym, som är gratis för medlemmarna. Det finns även ett nytt aktivitetsrum, liknande en gympasal.

Bastun består av omklädningsrum, avslappningsrum samt själva basturummet med aggregat. Studierum/Bibliotek finns, ett mindre rum för möten och studier. Textillokal finns för vävnad, sömnad, tillklippning av mönster och tyg samt akvarellmålning. Snickarverkstad - har plats och utrustning för trä- och målningsarbeten.

Det finns ett aktivt föreningsliv i föreningen och en möjlighet att delta i flera olika aktiviteter, bland annat finns det en bridgeklubb och en så kallad trivselklubb. Det hålls kräftskivor, anordnas föreläsningar och filmkvällar, mm.

Varmt välkomna på visning!

Allmänt

Till lägenheten hör ett rymligt källarförråd.

Fastigheten

Adress

Färgargårdstorget 48

Postnummer

11643

Stad

Stockholm

Kommun

Stockholm

Nyproduktion

Nej

Bostadstyp

Lägenhet

Upplåtelseform

BR

Fastighetsbeteckning

Hamnvakten

Lägenhetsnummer (förening)

272

Lägenhetsnummer

1401

Antal rum

3 rum

Boarea

87 kvm

Areakälla

föreningens information

Kökstyp

Kök

Internet

Bredband: Eget fibernät finns i föreningen, du kan välja mellan sex leverantörer. Abonnemang tecknas genom Open Universe. Medlemmar kan också teckna avtal om Internet med Tele2.

Kabel-TV: Tele2, se föreningens hemsida för mer info. Ett grundutbud ingår i månadsavgiften.

Våning

4 (Hiss finns)

Våningar

5

Pantsatt

Ja

Hiss

Ja

Balkong

Ja

Området

Allmänt om området

Med ett eftertraktat läge invid grönska och vatten har du lika nära till populära Sofo med alla restauranger, kaféer och småbutiker såväl som Skanstulls populära köpcentrum. Här har du även närhet till grönområden i Vita Bergsparken och Lilla Blecktornsparken samt Årstaviken med härliga promenadvägar längs vattnet. Runt hörnet finner du familjevänliga Stora Blecktornsparken som inrymmer både en liten djurpark, lekplats och grönområde för tex picknick. Eller varför inte strosa längs med kanalen eller ta färjan över till Hammarby Sjöstad. Med promenadavstånd når du även populära Nytorget med dess härliga uteserveringar och restauranger med mat från världens alla hörn. På gångavstånd finns Eriksdalshallen som erbjuder både inomhus- och utomhusbad, samt gym och badminton. Här bor du med ett perfekt läge med närhet till allt.

Affärer i närområdet

Vid Vintertullstorget finns en välsorterad mindre Coopbutik. På Ringvägen ligger ICA Lansén. Ica i Ringens Köpcentrum och Hemköp i Åhlénshuset vid Skanstull är båda större matbutiker. Övrig shopping finns på gångavstånd i Ringen köpcentrum och längs med Götgatan. I Barnängsområdet några kvarter bort kommer det att öppna en ICA Supermarket när huset är färdigbyggt. Även andra butiker och krogar kommer att etableras i de nybyggda husen.

Kommunikationsmöjligheter

God närhet till kommunikationer från bostaden. Busslinjerna 2, 3, 57, 66 och 76 går strax utanför och på intilliggande Ringvägen och Barnängsgatan. Närmaste T-banestation är Skanstull vid Ringens köpcentrum, ca 10 minuters promenadväg. Närmaste pendeltågsstation är Stockholms Södra på Rosenlundsgatan dit du kan promenera på ca 20 minuter eller via busslinje 57 och 66 som båda har hållplats nära din port.

Vid slutet av Tegelviksgatan kan du hoppa på båten till Lumakajen eller Henriksdalshamnen. Den är gratis och går med 20 minuterstrafik på dagarna, tätare vid rusning. Från Lumakajen tar du dig lätt vidare till Sickla med sitt stora shoppingutbud eller varför inte bada vid de fina badplatserna vid Sickla sjö. Med båten Emelie tar du dig till Djurgården och Nybrokajen.

Parkeringsmöjligheter

På gatorna gäller boendeparkering. Tillståndet är kostnadsfritt, men du betalar parkeringsavgift (f.n. 1600kr/mån eller 90 kr/dag). Besök www.stockholm.se för mer information, samt för ansökan om boendeparkeringstillstånd. För information om övriga parkeringsplatser i närområdet, besök www.stockholmparkering.se. Föreningens garage i Pumpanhuset med 338 platser finns i närheten där man kan hyra garageplats.

Övrigt

Sydöstra Södermalm där Färgargårdstorget ligger är en av Sveriges mest hälsosamma stadsdelar.

Vi mår inte bättre än vi bor. I en ny rapport från HSB, som gjorts av forskare från analysföretaget Spacescape, rankas stadsdelar i Sveriges 15 största städer utifrån hur hälsosamma vanor som uppmuntras, och hur friska och långlivade invånarna är.

De mest hälsosamma kvarteren i Sveriges storstäder visade sig vara tre som fått hipsterstämpel.

Sydöstra Södermalm med områden som Norra Hammarbyhamnen, Vita bergen och Blecktornsparken.

Majorna i Göteborg.

Möllevången i Malmö.

– Det är centrala, täta och gröna stadsdelar med god luftkvalitet som redan fått en image av att vara trendiga och populära.

På sydöstra Södermalm finns Vitabergsparken och Blecktornsparken. Det är knappt någon genomfartstrafik och det är gångavstånd till det mesta.

Ekonomi

Månadsavgift

4 722 kr/mån

Kommentar månadsavgift

inkl värme, VA och kabel-tv (grundutbud) via Tele2.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning

144 977 kr

Kommentar till nettoskuldsättningen

Uppgifter hämtade från årsredovisningen för år 2023.

Andel i föreningen

0.2416 %

Andel av årsavgift

0.2416 %

Pantsättning

882 kr

Överlåtelseavgift

2 058 kr

Överlåtelseavgift betalas av

Säljare

Driftkostnad

Driftkostnad

7 200 kr/år

Försäkring

2 400 kr/år

EI

4 800 kr/år

Energideklaration

Energideklaration status

Utförd

Datum

2018-06-28

Energiklass

E

Energiförbrukning atemp

124 kWh/kvm och år

Byggnad

Byggår

1981

Uppvärmning

Fjärrvärme

Övrigt om byggnaden

Husen i Brf Hamnvakten har en arkitektur inspirerad av både 1920-tal och jugendstil. För alla som tar en promenad upp till Blecktornsområdet från 20-talet är det lätt att känna igen temat med hus i varma putsade kulörer som omgärdar gemensamma gårdsytor med grönska och plats för samvaro. Ett annat kännetecken är 1920-talets portiker som leder in till gårdsrummen, precis som här på Färgargårdstorget. Jugendstilens inspiration hittar man i de många burspråken, fasadernas varma beige toner, fönster i engelskt rött och fasaddekor av blank klinkers. Och precis som i äldre hus är våra trapphus rikt dekorerade med mönstrade terrazzogolv, pelare och bröstningar med klinkers i mönster med kraftfulla kulörer och tak med stor mönsterverkan som är screentryckt på aluminiumplåt.

Föreningens fastigheter har under 2017 markerats som gröna på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. En grön markering görs på bebyggelse som anses värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljöhistorisk eller konstnärlig synpunkt.

(info och text från föreningens hemsida)

Övriga byggnader/utrymmen

Föreningens 3 tvättstugor är belägna på Fgt 24, 32 och 34.

Man har 5 sopsorteringsrum som är belägna på Fgt 3, 12, 14 och 92.

Bostadsrättsförening

Föreningens namn

HSB:s Brf Hamnvakten

Adress

Färgargårdstorget 70, nb

Organisationsnummer

716416-6089

Föreningsform

Bostadsrätt

Antal lägenheter

388 st

Antal lokaler

18 st

Fastighetsbeteckning

Hamnvakten

Byggår

1981

Äkta/oäkta förening

Äkta förening

Äger föreningen marken

Föreningen innehar tomträtten till marken. Avtalet är omförhandlat till och med 2031 och intrappas från år 2021 för att nå full avgift år 2026.

Tillåter föreningen delat ägande

Ja

Juridisk person som köpare

Nej

Information om månadsavgift

Ingen beslutad höjning enligt föreningen.

Allmän information

I föreningen som bildades 1978 finns 388 lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt med en total boarea om 35.948 kvm. Vidare finns det 18 lokaler med en totalyta om 6.182 kvm. som hyrs ut till företag och institutioner. Fastigheten upplåts med tomträtt som har omförhandlats med ny avgäld från år 2021. Föreningen har omförhandlat samtliga lokalhyresavtal inklusive garageplatserna för att därigenom nå högre intäkter som ska täcka större delen av en höjning av tomträttsavgälden.

Föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning sköts av HSB. Föreningens tekniska förvaltning sköts av föreningens egna fastighetsskötare.

Föreningen har anställda fastighetsskötare för snabb och god service. Föreningens adress är Vintertullstorget 72, nb.

Föreningen är belägen i ett lugnt område med trevliga promenadstråk längs med kajen. Bra kommunikationer i form av bussarna 76, 57, 2, 3 och färjan till Sjöstaden. Närmaste T-banestation är Skanstull.

Besök Brf Hamnvakten på nätet: www.hamnvakten.se för mer information.

Gemensamma utrymmen

Här finns hissar, 3 tvättstugor, källarförråd, bastu, festlokal med kök, samlingslokal Fgt 66. 3 st. uthyrningslägenheter (Fgt 26, 56 & 76), gym, bibliotek/mötesrum, snickarverkstad Fgt 62 och textilrum Fgt 90.

Övrigt

Föreningen är medlem i Sopsug i Hammarby samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsug för 22 medlemmar med sammanlagt 30 fastigheter i Norra Hammarbyhamnen. Föreningens andel i samfälligheten är 18,09%.

Föreningens ekonomi

Mycket välskött förening med god ekonomi och årliga överskott, lokalintäkter, stora avskrivningar och amorteringar på föreningens lån.

Här följer några nyckeltal från årsredovisningen för år 2023.

Taxeringsvärde : 1.883.284.000 kr

Årsavgift /kvm bostadsrättsarea 592 kr

Långfristiga skulder 70.000.000 kr

Långfristiga skulder/kvm bostadsrättsarea 1.947 kr

Kassabehållning: 10.017.841 kr

Bredband & TV

Bredband: Eget fibernät finns i föreningen, du kan välja mellan sex leverantörer. Abonnemang tecknas genom Open Universe. Medlemmar kan också teckna avtal om Internet med Tele2.

Kabel-TV: Tele2, se föreningens hemsida för mer info. Ett grundutbud ingår i månadsavgiften.

Parkering

Föreningen äger P-huset Pumpan (328 bilplatser, 12 MC-parkering).

1699 kr - 2348 kr/månad för bilplatser, beroende på vilket plan man hyr på.

Plan 1, varmgarage 2348 kr

Plan 2, 2293 kr

Plan 3, 2135 kr

Plan 4, 1977 kr

Plan 5, 1854 kr

Plan 6, 1699 kr

För laddplats tillkommer 300 kr/månad + elförbrukning.

Mc-plats kostar 519 kr/månad.

Genomsnittlig kötid för en ny garageplats uppgår till 205 dagar.

Genomsnittlig kötid för att byta garageplats uppgår till 7 dagar.

Föreningens planerade och utförda renoveringar

2014 Renovering av Sunnangård, bastu och festlokal

2014 En uppgradering av fibernätet har påbörjats

2014 Stamspolning har genomförts

2016 Målat tvättstugor och källargångar

2016-2018 Renovering av innergårdarna

2018 Styr och reglersystem i värmeanläggning

2019 Byte källardörrar, installera laddstolpar i garage

2019 Måla trapphus samt utfört OVK-åtgärder

2019 OVK

2020 Renovering fritidslokaler

2021 Renovering av gårdarna

2021 Renovering loftgångar

2022 Renovering av portaler

2022 Renovering av lokal för Monterssoriskolan

2022 Renovering av 3 st. portaler med ny marksten och belysning

2022 Renovering av lokal för extern hyresgäst FGT 3

2022 Ombyggnad av lokal för extern hyresgäst FGT 58, ventilation mm

2022 Renovering portaler samt nya cykelställ på gårdarna

2022 LED-belysning tvättstugor

2022 Påbörjad ventilationsombyggnad Pumpan

2022 OVK samt påbörjad injustering

2022 Tilläggs isolerat ventilationskanaler på två vindar

2022 Påbörjar renovering av återvinningsrum

2023 Utbyggnad av ladd stolpar för elbilsladdning

2023 Målningsarbeten loftgångar

2024 Renovering av gemensamma lokaler

2024 Energibesparande åtgärder

Kommande underhåll:

2025 OVK

2025 Renovering av tak garaget Pumpan

2025 Utbyggnad av 63 laddplatser i garaget Pumpan

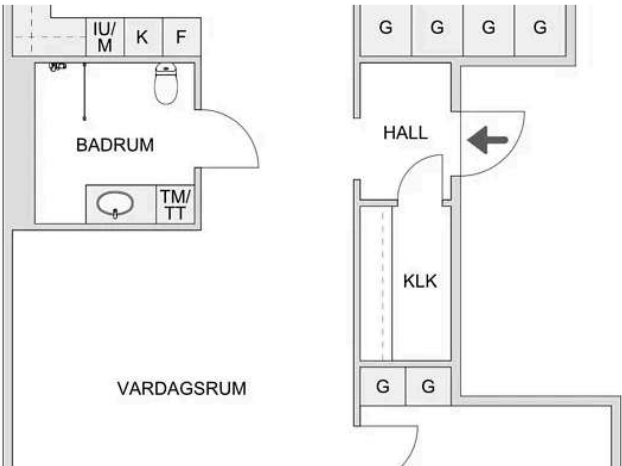
2025 Renovering av gemensamma lokaler

2025 Målning av garage

2025 Målning av fönster

Införande av IMD av el (Individuell mätning och debitering).

Planritningar



Övrigt





