

Objektsbeskrivning

Södermalm - Varvsgatan 14



Pris	4 395 000 kr
Månadsavgift	2 420 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	41 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Kökstyp	Kök
Boarea	41 m ²

SK08358

Sida 1 av 22



Areakälla	föreningens information
HALL	Välkomnande hall med trägolv och ljusa väggar. Plats för avhängning, koställ och byrå.
BADRUM	Fräscht badrum med klinkergolv och helkaklade väggar. Här finns WC, handfat på kommod, spegel, tvättmaskin, förvaringsskåp och dusch med vikbara glasväggar.
KÖK	Stilrent kök med trägolv, ljusa väggar och kakel ovanför bänkskivan. Gott om förvaring bakom flertalet luckor och utrustat med häll, fläkt, ugn, mikro, diskmaskin, kyl och frys. Ett fönster för fint ljusinsläpp.
VARDAGSRUM	Rymligt vardagsrum med trägolv och ljusa väggar. Plats för soffmöblemang, soffbord, mediabänk och matbord vid fönster.
SOVRUM	Mysigt sovrum med trägolv och målade väggar. Plats för säng och generöst med förvaring i platsbyggd förvaring runt sängen. Ett fönster för bra ljusinsläpp.
FÖRRÅD	Vindsförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	<p>Välkomna till Varvsgatan 14 och denna välplanerade 2:a! På en högt eftertraktad plats i en vacker och välbevarad fastighet från 1917, finner du här en bostad i absolut toppskick där varje detalj är omsorgsfullt utvald. Detta hem är skapat med precision för den som uppskattar det exklusiva! Med en takhöjd på hela 3 meter och tre stora fönsterpartier flödar ljuset in i rummet och skapar en fantastisk atmosfär.</p> <p>Lägenhetens yta är smart fördelad, med generösa och öppna gemensamma utrymmen i kök och vardagsrum samt ett rymligt sovrum med gott om plats för en dubbelsäng och förvaring i platsbyggda garderober. Dessutom har lägenheten ett ovanligt stort badrum med kakel/klinker och tvättmaskin, vilket ger en extra känsla av bekvämlighet. Det är verkligen ett hem att trivas i och njuta av varje dag. Obs lågt belånad förening!</p> <p>Välkommen på visningen!</p>
Adress	Varvsgatan 14, 11729 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	0017
Lägenhetsnummer adressregister	1102
Våning	1
Övrigt	Vill ha minst 4 500 000

EKONOMI

Månadsavgift 2 420 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

SK08358

Sida 2 av 22

Andel i förening	2,51 %
Andel av årsavgift	2,51 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	429 851 kr. 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	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	BRF Spettet i Stockholm (org.nr 716416-7756)
Adress	Varvsgatan 14, 11729 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	<p>Brf Spettet i Stockholm är en äkta förening. I föreningen finns 30 bostadsrätter och 5 hyresrättslokaler.</p> <p>Föreningen bildades 1980 och äger marken.</p> <p>Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 1 433 kr (2,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av säljare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om ca 573 kr/pant (1 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2024.</p> <p>I föreningen finns en trevlig innergård, mötesrum, barnvagnsrum, grovsoprum samt tvättstuga som finns på entréplan.</p>
Parkering	I området råder boendeparkering.
Tv & bredband	Föreningen är anslutna till Bredbandsbolaget med tv och bredband.
Renoveringar	<p>2022 - Renovering av innergård</p> <p>2020 - Stammarna spolades</p> <p>2019 - Målning av trapphus.</p> <p>2018 - OVK.</p> <p>2015 - Dragit in fiber, installerats säkerhetsdörrar och helrenoverat hissen på Varvsgatan.</p> <p>2015 - Stammarna spolades.</p> <p>2014 - Installation av säkerhetsdörrar.</p> <p>2014 - OVK-kontroll utförd.</p> <p>2014 - Renovering av hiss på Varvsgatan.</p> <p>2013 - Renovering fönster.</p> <p>2011 - Byggnation av balkonger.</p> <p>2010 - Stamspolning.</p> <p>2009 - Utförande av energideklaration.</p> <p>2007 - Installation av fjärrvärme.</p> <p>2006 - Renovering av ventilationsanläggning.</p>



2006 - Renovering av tvättstuga.
2002 - Renovering fönster samt takbeläggning.
1997 - Renovering trapphus.
1980 - Nya vatten- och avloppsstammar i kök och badrum.
1980 - Renovering av fasadbeläggning.

Föreningen ser över renovering av stammarna och taken inom 5 år (kontrollerat 2024-05-08)

Ekonomi

Föreningen har inga planerade eller beslutade avgiftsförändringar (kontrollerat 2024-05-08)

Lån/kvm: 4 890 kr/kvm enligt års22.

Information om månadsavgift

I månadsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Tillåter föreningen juridisk person som köpare?

Nej

Tillåter föreningen delat ägande?

Ja

Övrigt

För att finansiera stammar och tak behövs mer lån.
Föreningen har rörliga räntor på lånen, lite över 4%. (kontrollerat 2024-05-08)

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1917
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F och FTX
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	118 kWh per m ² och år



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	EI	333	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	200	Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			533

Kommentar I angiven driftkostnad baserad på schablon ingår hushållsel om 4 000 kr/år och försäkring om 2 400 kr/år.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 4 395 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	659 250	879 000	1 098 750
Lånebelopp	3 735 750	3 516 000	3 296 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	7 627	7 179	6 730
Driftskostnad	533	533	533
Månadsavgift till förening	2 420	2 420	2 420
Netto boendekostnad per månad	10 580	10 132	9 683

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

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Subhan Kaki
Fastighetsmäklare
076-838 26 69

subhan.kaki@aliciaedelman.se



Extra kontaktperson
Nikola Jovanovic
Fastighetsmäklare
072-388 24 13

nikola.jovanovic@aliciaedelman.se



SK08358

Sida 6 av 22

Alicia Edelman Fastighetsmäklari
Upplandsgatan 39
113 28 Stockholm

info@aliciaedelman.se
www.aliciaedelman.se

Fastighetsmäklare
Subhan Kaki
076-838 26 69
subhan.kaki@aliciaedelman.se

Org.nr: 559172-0486
Godkänd för F-skatt



Subhan Kaki
Fastighetsmäklare

076-838 26 69
subhan.kaki@aliciaedelman.se

aliciaedelman.se





SK08358

Sida 8 av 22



SK08358

Sida 9 av 22



SK08358

Sida 10 av 22



SK08358

Sida 11 av 22



SK08358

Sida 12 av 22



SK08358

Sida 13 av 22



SK08358

Sida 14 av 22





SK08358

Sida 16 av 22





SK08358

Sida 18 av 22





SK08358

Sida 20 av 22



SK08358

Sida 21 av 22



SK08358

Sida 22 av 22