

# Objektsbeskrivning

## Södermalm - Tjärhovsgatan 22, 4 tr



<b>Pris</b>	1 995 000 kr
<b>Månadsavgift</b>	2 388 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	1
<b>Boarea</b>	19 m <sup>2</sup>
<b>Visning</b>	Torsdag 20/3 kl. 17:45-18:15 • Förhandsvisning - Gör gärna en intresseanmälan i annonsen! Söndag 23/3 kl. 13:45-14:15 • Huvudvisning - Gör gärna en intresseanmälan i annonsen!

### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	1
------------------	---

ET09048

Sida 1 av 6



---

<b>Kökstyp</b>	kök
<b>Boarea</b>	19 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	föreningens information

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

<b>Beskrivning</b>	<p>Välkomna till denna ljusa och kvadratsmarta söderpärla i hjärtat av Katarina-Sofia!</p> <p>Här erbjuds ett boendet med rymligt kök i öppen anslutning med allrummet, helkaklat badrum samt ett stort fönster mot den lugna innergården.</p> <p>Fastigheten är stambytt och föreningen har en välskött ekonomi, dessutom ingår kostnaden för el i månadsavgiften.</p> <p>Här bor ni i hjärtat av Södermalm, med närhet till allt ni kan önska er med bara ett par minuter till T-banan (gröna linjen - hållplats Medborgarplatsen) och en kort promenad till såväl Medborgarplatsens utbud av butiker och nöjen som Mosebackes vackra utsikt över Stockholm. Mängder av småbutiker och caféer i kvarteren runtomkring och promenadvänliga gator med mysigt folkliv. I närheten ligger Götgatsbacken med shopping och bra restauranger i Brunogallerian samt Skrapan som nås på några få minuter.</p> <p>Välkomna att längta hem!</p>
<b>Adress</b>	Tjärhovsgatan 22, 4 tr, 11621 STOCKHOLM
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	408
<b>Lägenhetsnummer adressregister</b>	1308
<b>Våning</b>	4 av 6

---

## EKONOMI

---

<b>Månadsavgift</b>	2 388 kr. I månadsavgiften ingår vatten, värme, kabel-TV (grundutbud) och el. Obligatoriskt tillägg om 55 kr/mån för bredband 1000/1000.
<b>Andel av årsavgift</b>	0,91812 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskudsättning</b>	269 483 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskudsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskudsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är pantsatt.

---



---

## FÖRENING

---

<b>Namn</b>	BRF Droskhästen 17 (org.nr 769606-3101)
<b>Hemsida</b>	<a href="https://www.droskhasten17.se/">https://www.droskhasten17.se/</a>
<b>Adress</b>	Tjärhovsgatan 22, 11621 STOCKHOLM
<b>Allmänt om föreningen</b>	<p>Brf Droskhästen 17 är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 103 lägenheter varav 3 hyresrätter samt 1 lokal.</p> <p>Föreningen bildades 2000 och fastigheten innehas med tomträtt. Ny tomträttsavgäld träder i kraft 2024-10-01 och trappas upp under fyra år och full avgäld träder i kraft 2028-10-01 och kommer då att ligga på 831 600 kr.</p> <p>I föreningen finns fyra stycken tvättstugor. En stor tvättstuga finns i källaren som kan bokas via bokningssystemet och tre stycken bokningsbara tvättstugor vilka kan nyttjas när de är lediga. På baksidan finns en stor och lummig innegård med utemöbler och cykelförvaring som disponeras av medlemmarna.</p> <p>Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 4 410 kr (7,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av köpare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om ca 1 764 kr/pant (3 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2025.</p> <p>Besök gärna föreningens hemsida: <a href="https://www.droskhasten17.se/">https://www.droskhasten17.se/</a></p>
<b>Adresser i föreningen</b>	Tjärhovsgatan 22, 116 21 STOCKHOLM
<b>Antal lägenheter</b>	103 st, varav 3 hyresrätter
<b>Antal lokaler</b>	1 st
<b>Parkering</b>	I området råder boende parkering enligt Stockholms Stads bestämmelser.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Kabel-TV levereras av Tele2 där basutbudet ingår i månadsavgiften. Bredband levereras av Stockholms Stadsnät där föreningen har ett gemensamt gruppavtal. Ett obligatoriskt tillägg om 55 kr/mån tillkommer för 1000/1000 Mbit/s.
<b>Renoveringar</b>	Utförda renoveringar: 2001 Stambyte av V/A-stammar och el-stigare. 2004 Hissinstallation 2005 Nytt tak 2007 Renovering av tvättstuga 2011 Nytt värmesystem installerades 2012 Renovering av entré 2013 Fönsterrenovering 2014 Målning av hisschakt och gemensamma ytor 2015 Takrenovering 2016 Renovering av elsystem 2017 OVK (godkänd) 2017 Stamspolning



2018 Bradskyddsarbeten och nya säkringsskåp.  
2018 Målning av trapphus  
2018 Linbyte i hissen (besiktning genomförs årligen).  
2019 Installerades digitala postboxar och nytt bokningssystem till tvättstugan.  
Hisslinorna byttes ut efter besiktning av hiss. Taket besiktigades.  
2021 Nytt torkskåp i stora tvättstugan  
2021 Rengörning/ommalning av hiss/hisskorg/hisschakt och mellanplanen  
2021 Nytt passersystem entré  
2022 Fönstermålning  
2023 OVK

Kommande renoveringar (kontrollerat med styrelsen 2025-01-21):  
Behovet av underhåll är mycket lågt under de närmaste åren.

## Ekonomi

Föreningen har för närvarande inga planerade avgiftsändringar (kontrollerat med styrelsen 2025-01-21).

Lån/kvm enl. ÅR2023: 13 519 kr

## Information om månadsavgift

I månadsavgiften ingår vatten, värme, kabel-TV (grundutbud) och el. Obligatoriskt tillägg om 55 kr/mån för bredband 1000/1000.

## Äkta/oäkta förening

Äkta

## Tillåter föreningen juridisk person som köpare?

Nej

## Tillåter föreningen delat ägande?

Föreningen godkänner normalt delat ägande mellan exempelvis förälder och barn men förutsätter att den som avser disponera lägenheten äger minst 10%.

## Äger föreningen marken?

Nej

## Övrigt

1 st lokal, hyresrätt. Nuvarande hotellverksamhet, hotell Söder.

Föreningens lån (från föreningen 2024-01-21):

SEB, 2025-09-28, 0,82%, bindningstid 5 år, 4 700 000 kr

SEB, 2025-09-28, 2,59%, bindningstid 2 år, 4 700 000 kr

SEB, 2025-08-25, 3,42%, bindningstid 4 år, 9 800 000 kr

Swedbank, 2025-09-28, 4.49%, rörligt, 10 312 500 kr

Avgäldsperiod - Årsavgäldskostnad

2016-10 - 2024-09 = 375 800

2024-10 - 2025-09 = 469 000

2025-10 - 2026-09 = 526 400

2026-10 - 2027-09 = 583 900

2027-10 - 2028-09 = 641 400

2028-10 = 698 800



---

Försäljning av hyresrätt: Föreningen har ombildat och sålt en hyresrätt.

Lån: 33 012 500 kr

---

Har föreningen utrymmen som vind, källare, lokaler som går att exploatera till bostäder?  
Nej

---

Tillåts andrahandsuthyrning?  
Andrahandsuthyrning (upplåtelse av lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande) tillåts endast om styrelsen givit sitt samtycke. Tillståndet för upplåtelsen begränsas till viss tid och i föreningen tillåts andrahandsuthyrning ett år i taget. Föreningen tar ut en avgift om 10% av ett prisbasbelopp per år.

---

#### BYGGNAD

---

<b>Byggnadstyp</b>	Gathus
<b>Byggår</b>	1940
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Hiss</b>	Hiss finns.

---

#### ENERGIDEKLARATION

---

<b>Status</b>	Utförd 2020-06-18
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	186 kWh per m <sup>2</sup> och år





---

---

## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

---

Uppvärmning	El	250	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	166	Underhåll	
Övrigt				
			<b>Summa</b>	
			<b>månadskostnad</b>	<b>416</b>

**Kommentar** Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning.

---

---

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 1 995 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	299 250	399 000	498 750
Lånebelopp	1 695 750	1 596 000	1 496 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	3 462	3 259	3 055
Driftskostnad	416	416	416
Månadsavgift till förening	2 388	2 388	2 388
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>6 266</b>	<b>6 063</b>	<b>5 859</b>

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

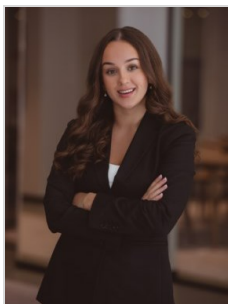
---

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Ebba Thielebeule  
Fastighetsmäklare / Partner  
072-388 24 18

[ebba.thielebeule@aliciaedelman.se](mailto:ebba.thielebeule@aliciaedelman.se)