

Objektsbeskrivning Vasastan - Sankt Eriksgatan 81, 3 tr



Pris	18 750 000 kr utgångspris
Månadsavgift	2 541 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	4
Boarea	150 m ²

INTERIÖR

Antal rum	4
Boarea	150 m ²
Areakälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för

ML09220

Sida 1 av 7



köparen.

ENTRÉ

Välkomnande hall med tapetserade väggar från Svenskt Tenn och vackert golv i travertinemamor. Plats för avhängning av ytterkläder och skor på hatthylla. Påkostat med säkerhetsdörr.

VARDAGSRUM

Vardagsrum med ljusmålade ytskikt och genomgående fiskbensparkett som ger en elegant helhet. Generöst ljusinsläpp från vackert fönsterparti och platsbyggda bokhyllor som ramar in rummet på ett stilfullt sätt. Spröjsade pardörrar leder vidare till den inre hallen, som är möblerbar och där en fungerande öppen spis i kolmårdsmarmor bidrar till både charm och trivsel.

KÖK

Rymligt kök med fint ljusinsläpp från både fönsterparti och dubbla balkongdörrar som öppnar upp mot bostadens rymliga balkong. Ljust målade ytskikt och ett charmigt schackrutigt golv skapar en klassisk känsla. Skåpsfronter i trä, delvis med vitrin, bänkskiva i svart granit och kaklad vägghäng. Kökets maskinella utrustning består av kyl/frys, micro, induktionshäll, fläkt, ugn och integrerad diskmaskin.

MATSAL

Generöst rum som idag nyttjas som matsal med plats för ett stort matbord och tillhörande stolar. En vacker takkrona pryder taket och två fönsterpartier ger ett fint ljusinsläpp. Rummet kan med fördel även användas som Master Bedroom. Ljusmålade ytskikt och vacker, genomgående fiskbensparkett

SOVRUM 1

Sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande sängbord. Goda förvaringsmöjligheter i stora garderober med skjutdörrar. Ljusmålade ytskikt och trägolv.

SOVRUM 2

Sovrum som nås både från matsal och inre hall. Goda möbleringsmöjligheter efter behov och smak. Förvaringsmöjligheter i flertalet garderober försedd med garderobsdörrar med ram. Ljusmålade ytskikt och trägolv.

BALKONG

Till bostaden hör en rymlig balkong med utgång från köket. Balkongen har ett smidesräcke och utsikt mot gården. Här finns plats för balkongmöbler och goda möjligheter att skapa en trivsamt utemiljö.

BADRUUM

Helkaklat badrum med ljust kaklade väggar och mörkt klinkergolv. Badrummet är inrett med WC, handfat med kommod i trä, spegelskåp, tvättmaskin, torktumlare, badrumsförvaring samt dusch med infällbara duschväggar i glas.

ÖVRIGT

Till lägenheten hör ett vindsförråd och ett källarförråd.

GÄST-WC

Gästrum med WC och handfat. Travertinemamor.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

- *Mycket låg avgift
- *Rymlig balkong i soligt läge
- *Garage i huset utan kö
- *Lågt belånad förening
- *Genomgående fint skick
- *Fönster i dubbla väderstreck
- *Pampig öppen spis i kolmårdsmarmor
- *Tillgång till gästlägenhet

Varmt välkomna till detta unika tillfälle att förvärva en fantastisk 20-talsfyra i en av Vasastans bästa föreningar med mycket låg avgift. Bostadens optimala planlösning erbjuder stora sociala ytor, rymlig och solig balkong med eftermiddags- och kvällssol, fräscht badrum, fungerande öppen spis och gäst-WC. Tidstypiska detaljer så som generös takhöjd, stora spröjsade fönsterpartier och genomgående vackra trägolv.

Belägen i hjärtat av Vasastan med närhet till kommunikationer, restauranger, caféer och lummiga grönområden. Mycket välskött förening som äger marken och har flertalet bekvämligheter såsom eget garage i fastigheten, gästlägenhet, tvättstuga och en stor välskött innergård med boulebana.

Detta boende passar perfekt för paret eller familjen som vill ha det lilla extra. Välkomna att kontakta ansvarig fastighetsmäklare vid intresse!

Adress	Sankt Eriksgatan 81, 3 tr, 11332 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	1301
Lägenhetsnummer adressregister	1301
Våning	3 av 5
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	2 541 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten, bredband (250/50 Mbit/s) samt bostadsrättstillägg.
Andel i förening	7,81 %
Andel av årsavgift	7,80357 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	202 055 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 inte pantsatt.

FÖRENING

Namn	BRF Gjutaren 23 (org.nr 716454-6801)
Adress	Sankt Eriksgatan 81, 11332 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	Brf Gjutaren 23 är en äkta bostadsrättsförening som registrerades 1991 och omfattar 21

bostadsrättslägenheter och 4 lokaler upplåtna med hyresrätt. I föreningen drivs olika typer av verksamheter så som en restaurang Luca, frisörsalong, salladsbar samt garagedfart.

Fastigheten uppfördes 1926 och marken innehas med äganderätt.

En överlåtelseavgift tas ut om 2,5% av gällande prisbasbelopp på ca 1 470 kr som betalas av köpare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1% av gällande prisbasbelopp på ca 588 kr. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2025.

Antal lägenheter	21 st
Antal lokaler	4 st
Parkering	Föreningen förvaltar över 17 garageplatser varav 5 av dessa är utrustade med laddbox.
Tv & bredband	TV och bredband tillhandahålls av Tele2. Föreningen har ett gruppavtal för bredband via det interna koaxialnätet där en hastighet på 250/50 Mbit/s ingår i månadsavgiften. Det finns även möjlighet att individuellt teckna högre hastighet, vilket då medför ett avdrag på ca. 350 kr. Fiber finns även indraget till alla lägenheter och kan tecknas separat av respektive hushåll med valfri leverantör.
Gemensamma utrymmen	Föreningens gemensamma utrymmen består av gemensam tvättstuga i källaren utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum samt en mangel. Det finns även ett cykelförråd på gården, ett miljörum samt en gästlägenhet som medlemmar kan boka och nyttja kostnadsfritt. Föreningen har dessutom en charmig och välkött gemensam innergård med boulebana.
Renoveringar	Utförda renoveringar/underhåll: 1993-2013 Nya elstigare 1993-2000 Stambyte 1994 Fasadrenovering 1995 Omläggning av plåttak 2003 Tätning av ventilationskanaler från kök oh bad 2006 Upprustning av trapphus 2006 Nytt golv i källare och nya källarförråd 2010 Ny fjärrvärmecentral 2011 Renovering av gårdsbjälklag 2012 Fiberinstallation 2015-2016 Finplanering av gården 2018 Byte armaturer i garage 2018 Byte avloppsrör under tvättstugegolv 2020 Installation av 5 st laddboxar i garaget 2020 Renovering och ommålning av yttertak samt komplettering av takskyddsanordningar 2020 Nya tvättmaskiner 2021 Fönsterbyte 2022 Installation av brandvarnarsystem 2023 Nytt brandlarm på vind



2024 Installation av övervakningskameror
2024 Byggnation av miljörum (fd garage på gatuplan)
2025 Underhåll av gatufasadens sockelvåning
2025 Installation av plattformshiss i entré
2025 Renovering av gatufasadens sockelvåning
2025 Relining av icke utbytta delar på avloppsnätet under källargolvet

Planerade renoveringar/underhåll:

Föreningen planerar för löpande underhåll som finansieras genom årliga överskott.

På längre sikt, inom cirka fem år, kan fasadrenovering och nytt värmesystem bli aktuellt. Dessa åtgärder planeras i så fall att finansieras genom lån.

Ekonomi

Föreningen har för närvarande inga planerade avgiftsändringar (kontrollerat 2025-09-04).

Lån/kvm ÅR24: 1 583 kr

Information om månadsavgift

I månadsavgiften ingår värme, vatten, bredband (250/50 Mbit/s) samt bostadsrättstillägg.

Äkta/oäkta förening

Äkta

Tillåter föreningen juridisk person som köpare?

Nej

Tillåter föreningen delat ägande?

Ja, delat ägande godkännes. Föreningen godkänner ej att lägenheten används som övernattningslägenhet. Kravet är att boende ska vara folkbokförda i bostaden och använda den som sin permanenta bostad.

Äger föreningen marken?

Ja

Övrigt

Föreningens lån ÅR24:

Stadshypotek 3,33% 2025-09-01 1 500 000 kr

Stadshypotek 3,74% 2025-03-03 700 000 kr

Stadshypotek 3,54% 2025-03-10 700 000 kr

Summa: 2 900 000 kr

Från föreningen (kontrollerat 2025-09-04):

1,5" på 1 år till 2,71%

2 lån på vardera 700' som 3-månaders med f n 2,99%

Vi räknar med ett ansenligt kapitaltillskott m a a de nya momsreglerna för brf-er (flera 100').

PARKERING (från föreningen 2025-09-04):

- Föreningen har aldrig några lediga p-platser - de som inte medlemmarna hyr hyrs ut

externt.

- Om en medlem önskar plats så sägs en extern upp. Medlem har alltid företräde till 1 p-plats/lgh.

- Väntetiden/upsägningstiden är c:a 2-3 månader.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1926
Fönster	Energiglas
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F / Självdrag
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2019-07-07
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	138 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	417	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	250	Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			667

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



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 18 750 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	2 812 500	3 750 000	4 687 500
Lånebelopp	15 937 500	15 000 000	14 062 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	32 539	30 625	28 711
Driftskostnad	667	667	667
Månadsavgift till förening	2 541	2 541	2 541
Netto boendekostnad per månad	35 747	33 833	31 919

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

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 21 september 2025

Köpare

Stockholm den 21 september 2025

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Marcus Ljungdahl
Fastighetsmäklare
072-388 24 01

marcus.ljungdahl@aliciaedelman.se