

Objektsbeskrivning

Södermalm - Tjärhovsgatan 22



Pris	1 995 000 kr
Månadsavgift	2 262 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	1
Boarea	18 m ²
Visning	Söndag 26/10 kl. 14:45-15:15 • Huvudvisning - Gör gärna en intresseanmälan i annonsen! Måndag 27/10 kl. 17:00-17:30 • Huvudvisning - Gör gärna en intresseanmälan i annonsen!

INTERIÖR

Antal rum	1
------------------	---

ET09108

Sida 1 av 6



Kökstyp	kök
Boarea	18 m ²
Areakälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Välkomnande hall med målade ytskikt och ljust golv. Praktisk hatthylla för avhängning direkt intill entrén samt god förvaring i stor garderob med överskåp.
ALLRUM	Trevligt allrum med fint ljusinsläpp från stort fönster och öppen planlösning mot köket. Här finns plats för säng och annan möblering efter behov och smak. Målade ytskikt och ljust golv.
KÖK	Kök med mörka, släta köksluckor och matchande väggpanel. Bänkskiva i trä som skapar en varm kontrast mot det mörka. Kökets maskinella utrustning består av kyl och spishäll.
BADRUM	Badrum med kaklade väggar och golv inrett med WC, handfat, spegelskåp och dusch med infällbar duschvägg i klarglas.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Adress	Tjärhovsgatan 22, 11621 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	105
Lägenhetsnummer adressregister	1005
Våning	1 av 6

EKONOMI

Månadsavgift	2 262 kr. I månadsavgiften ingår vatten, värme, kabel-TV (grundutbud) och el. Obligatoriskt tillägg om 55 kr/mån för bredband 1000/1000.
Andel i förening	0,86936 %
Andel av årsavgift	0,86977 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	269 483 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 Droskhästen 17 (org.nr 769606-3101)
Hemsida	https://www.droskhasten17.se/
Adress	Tjärhovsgatan 22, 11621 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	Brf Droskhästen 17 är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 103 lägenheter varav 3 hyresrätter samt 1 lokal. En lokalhyresgäst bedriver hotellverksamhet där avtalet löper till 2026-03-31. 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. 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. Föreningens hemsida: https://www.droskhasten17.se
Adresser i föreningen	Tjärhovsgatan 22, 116 21 STOCKHOLM
Antal lägenheter	103 st, varav 3 hyresrätter
Antal lokaler	1 st
Parkering	I området råder boende parkering enligt Stockholms Stads bestämmelser.
Tv & bredband	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.
Gemensamma utrymmen	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.
Renoveringar	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/ommålning av hiss/hisskorg/hisschakt och mellanplanen
2021 Nytt passersystem entré
2022 Fönstermålning
2023 OVK
2025 Stamspolning

Kommande renoveringar (kontrollerat med styrelsen 2025-10-07):
2025 Takbeklädnad-plåt-kupor samt översyn av balkonger
2029 Renovering samt målning av fönster
2051 Stambyte

Ekonomi

Föreningen har för närvarande inga planerade avgiftsändringar (kontrollerat med styrelsen 2025-10-07).

Lån/kvm enl. ÅR24: 13 294 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 (kontrollerat med styrelsen 2025-10-07):

Swedbank, 2025-08-25, 2,54%, 9 800 000 kr

SEB, 2025-09-28, 2,63%, 10 275 000 kr

SEB, 2026-09-28, 2,59%, 4 668 750 kr

SEB, 2025-09-28, 2,83%, 4 668 750 kr

Summa: 29 512 500 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

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1940
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX / F
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

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



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	250	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Välgavgift/snö	
Sotning	Försäkring	167	Underhåll	
Övrigt				
Summa månadskostnad				417

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

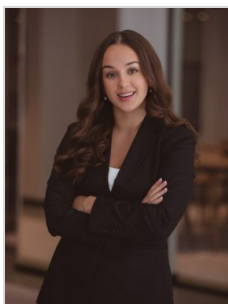
BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
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	417	417	417
Månadsavgift till förening	2 262	2 262	2 262
Netto boendekostnad per månad	6 141	5 938	5 734

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