

Objektsbeskrivning

Södermalm - Tjärhovsgatan 22, 1 tr



Köksö
Fönster mot innergård
Perfekt första boende
Stabil förening
Hjärtat av Södermalm
Stambytt badrum
Insynsskyddat läge
Bra förvaring
Källarförråd
Mysiga caféer & butiker
El ingår i avgiften

Pris	2 095 000 kr
Månadsavgift	2 388 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	1

ET07453

Sida 1 av 6



Boarea	19 m ²
Visning	Söndag 13/8 kl. 13:15-14:00 • Huvudvisning - Gör gärna en intresseanmälan i annonsen! Måndag 14/8 kl. 18:45-19:15 • Huvudvisning - Gör gärna en intresseanmälan i annonsen!

INTERIÖR

Antal rum	1
Kökstyp	kök
Boarea	19 m ²
HALL	Välkomnande hall med ljust golv och ljusa väggar. Plats för avhängning av kläder och skor samt gott om förvaringsmöjligheter i dubbla originalgarderober. Extra förvaring vid platsbyggd klädställning med dubbla stänger.
ALLRUM	Yteffektivt kök med ljust golv och ljusa väggar. Vita blanka köksluckor samt svart kaklat stänkskydd och mörk bänkskiva. Köket är utrustat med kyl/frys, ugn, två spisplattor, diskho, fläkt samt diskho. I anslutning finns även en rymlig köksö i samma design som övriga köket, med inbyggda lådor samt bänkyta och plats för barstolar.
KÖK	Socialt allrum med ljust golv och ljusa väggar. Här finns plats för säng, soffa, soffbord samt övrig önskad inredning. Möjlighet till förvaring i skåp ovan soffsektion. Härligt ljusflöde från stort fönsterparti mot innergård.
BADRUM	Helkaklat badrum med vitt klinker och kakel i vitt och blått. Utrustat med wc, handfat, spegelskåp med förvaring samt dusch med hopvikbara dörrar.
FÖRRÅD	Till bostaden hör ett källarförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Varmt välkomna till denna ljusa och hemtrevliga etta på populär adress! Här bor ni i ett yteffektivt boende med plats för säng, soffmöbel, bord och stolar samt ett välutrustat kök med köksö och helkaklat badrum. Bostaden har ett stort fönster i söderläge som vetter mot innergården, vilket dessutom gör att det blir extremt tyst och insynsskyddat trots det citynära läget. Det finns gott om plats med förvaring i bevarade originalgarderober med överskåp, platsbyggd klädställning samt monterade överskåp som går över soffdelen. Fastigheten är stambytt och kostnaden för el ingår i månadsavgiften. Bostaden är belägen 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.

Detta är det perfekta boende för såväl studenten som förstagångsköparen.

Välkomna att längta hem!

Adress	Tjärhovsgatan 22, 1 tr, 11621 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	114
Våning	1 av 6

EKONOMI

Månadsavgift	2 388 kr. I månadsavgiften ingår vatten, värme, kabel-TV (grundutbud) och el. Obligatoriskt tillägg om 55 kr/mån för bredband via Stockholms Stadsnät.
Andel i förening	0,91767 %
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 tre hyresrätter samt en lokal. Föreningen bildades 2000 och fastigheten innehas med tomträtt. Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 4013 kr (7,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av köpare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om ca 1605 kr/pant (3 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2023. Inga planerade avgiftsändringar i dagsläget (kontrollerat med styrelsen 2023-06-21). 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.

Besök gärna föreningens hemsida: <https://www.droskhasten17.se/>

Adresser i föreningen

Tjärhovsgatan 22, 116 21 STOCKHOLM

Parkering

I området råder boende parkering enligt Stockholms Stads bestämmelser.

Tv & bredband

TV levereras via Comhem och bredband via Stockholm Stadsnät.

Renoveringar

Utförda renoveringar:
 2001 Genomfördes stambyte av V/A-stammar och el-stigare.
 2004 Installerades hissen.
 2005 Lades taket om.
 2007 Renoverades tvättstugorna och brandsäkerhetsarbeten utfördes.
 2011 Installerades nytt värmesystem.
 2012 Renoverades entrén.
 2013 Renoverades fönster.
 2014 Målades hisschakt och gemensamma ytor.
 2015 Reparerades taket, bredband installerades och rabatterna anlades.
 2016 Renoverades elsystemet.
 2017 Utfördes en OVK (godkänd) samt stamspolning.
 2018 Utfördes bradskyddsarbeten, målning och nya säkringsskåp. Målning av trapphus.
 2018 Genomfördes linbyte i hissen (besiktning genomförs årligen).
 2019 Installerades digitala postboxar och nytt bokningssystem till tvättstugan.
 Hisslinorna byttes ut efter besiktning av hiss. Taket besiktigades.
 2020 Utfördes rensning av ventilation samt åtgärder gällande fotrännor-plåt.
 2021 Nytt torkskåp i stora tvättstugan
 2021 Rengörning / Ommålning av hiss/hisskorg/hisschakt och mellanplanen
 2021 Nytt passersystem entré (bricka/tagg och porttelefoni)
 2022 Fönstermålning
 2023 OVK

Föreningen har inga större planerade eller beslutade renoveringar (kontrollerat med styrelsen 2023-06-21).

Ekonomi

Inga planerade avgiftsändringar i dagsläget (kontrollerat med styrelsen 2023-06-21).

Lån/kvm: 13 406 kr enligt års22

Information om månadsavgift

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

Överlåtelseavgift

4 013 kr, betalas av köparen

Pantsättningsavgift

1 605 kr

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? Tomträtt.
Tomträttsavgälden är per 2021-12-31 och avtalet gäller till och med 2024.

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

Tomträttsavgälden är per 2021-12-31, 375 800 kr. Avtalet gäller till och med 2024.

Gällande tomträtten. När ska den omförhandlas och vet ni hur mycket eventuell höjning blir?
Tomträttsavtalet går ut Q4 2024. Vi räknar med en fördubbling av kostnaden.

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.

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

Föreningens lån i dagsläget (kontrollerat 2023-05-01)
Swedbank 10 mkr 3,42% fast till 2026-08
SEB 5 mkr 0,74% fast till 2024-08
SEB 5 mkr 0,82% fast till 2025-08
SEB 10,6 mkr 3,16% rörligt

BYGGNAD

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

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2020-06-18
Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	El		Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	150	Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			150

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för hemförsäkring 1 800 kr/år.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 095 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	314 250	419 000	523 750
Lånebelopp	1 780 750	1 676 000	1 571 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	3 636	3 422	3 208
Driftskostnad	150	150	150
Månadsavgift till förening	2 388	2 388	2 388
Netto boendekostnad per månad	6 174	5 960	5 746

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
 072-388 24 18

ebba.thielebeule@aliciaedelman.se