

Objektsbeskrivning

Vasastan/Birkastan - Sankt Eriksgatan 79



Pris	12 750 000 kr
Månadsavgift	1 463 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	4
Boarea	106 m ²

INTERIÖR

Antal rum	4
Kökstyp	Kök
Boarea	106 m ²

ML08993

Sida 1 av 6



Areakälla	föreningens information
HALL	Välkomnande hall med naturligt målade väggar och elegant fiskbensparkett. Praktisk förvaring erbjuds i stor garderob försedd med skjutdörrar i spegelglas där ytterkläder och skor enkelt kan placeras. Från hallen leder en naturlig passage vidare in i ett möblerbart brasrum med en vacker fungerande öppen spis som erbjuder flexibel möblering efter önskemål.
ALLRUM	Inbjudande och trivsamt allrum med vacker fiskbensparkett och ljusa, neutrala ytskikt. Stora spröjsade fönster och ett burspråk ger ett härligt ljusinsläpp och förstärker rummets rymd och sekelskifteskänsla. Den öppna planlösningen mot köket bidrar till en social och inbjudande känsla - perfekt för både vardag och umgänge. Här finns generöst med plats för både soffgrupp, matplats och annan möblering efter behov och stil.
KÖK	Klassiskt kök med ljusa luckor, ljus bänkskiva och stilrena detaljer så som svart fläkt och inbyggd förvaringsdel med spegel. Kökets maskinella utrustning består av integrerad kyl- och frys, spishäll, fläkt, ugn, mikro och diskmaskin.
MASTER BEDROOM	Master Bedroom med ljust målade ytskikt, parkettgolv och stora fönsterpartier med spröjs som släpper in rikligt med naturligt ljus. Rummet erbjuder gott om utrymme för dubbelsäng, sängbord och annat möblemang efter behov och smak. Gott om förvaring i flertalet garderober.
SOVRUM	Rymligt sovrum målade ytskikt och parkettgolv. Plats för dubbelsäng och goda förvaringsmöjligheter i rymliga garderober. Fint inkommande ljus från stort fönster med spröjs.
SOVRUM	Sovrum med målade ytskikt och parkettgolv. Plats för säng eller hemmakontor beroende på önskemål och behov. Fint inkommande ljus från stort fönster med spröjs.
BADRUM	Modernt badrum med grått kakel och ljust klinkergolv. Badrummet är utrustat med WC, kommod med handfat, spegel med belysning samt tvättmaskin. Duschutrymmet är utrustat med en takdusch och infällbara duschväggar i klarglas.
WC	Gästtoalett med grått kakel och ljust klinker utrustat med WC, spegel med belysning samt handfat med kommod.
ÖVRIGT	Till lägenheten hör ett förråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Accepterat pris - Kontakta mäklaren för privat visning!
	Varmt välkomna till denna välplanerade hörnfyra belägen i en vacker fastighet i hjärtat av Birkastan. Genomgående fiskbensparkett, härligt ljusinsläpp från spröjsade fönster i fil, ljus färgsättning och generös i tak präglar denna attraktiva bostad. Här bor ni med ett perfekt disponerat kök/ vardagsrum, tre effektiva sovrum, exklusivt badrum med tvättmaskin, öppen spis och en gäst-WC.
	Lågt belånad förening som äger marken och har goda lokalintäkter. I huset finns gym, vinkällare, övernattningslägenhet och ett orangeri på gården som föreningens medlemmar får nyttja.



Här bor ni på ett bra läge i Vasastan med närhet till både puls och parker. Precis runt hörnet ligger populära Rörstrandsgatan med flertalet restauranger, matbutiker och kommunikationer.

Varmt välkomna på visning!

Adress	Sankt Eriksgatan 79, 11332 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	1103
Lägenhetsnummer adressregister	1103
Våning	1 av 5

EKONOMI

Månadsavgift	1 463 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 100 kr/mån för kabel-tv samt 225 kr/mån för bredband (250 Mbit/s)
Andel i förening	4,53712 %
Andel av årsavgift	4,47222 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	301 009 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 Gjutaren 24 (org.nr 716418-2003)
Adress	Sankt eriksgatan 79, 11332 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	Brf Gjutaren 24 är en äkta bostadsrättsförening som bildades 1983. Föreningen består av 13 bostadsrätter, 1 hyresrätt samt 4 lokaler. Fastigheten uppfördes 1915 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	14 st, varav 1 hyresrätter



Antal lokaler	4 st
Tv & bredband	Kabel-TV levereras av Tele2 där ett obligatoriskt tillägg om 100 kr/mån tillkommer för 14 kanaler. Bredband levereras av Telia där ett obligatoriskt tillägg om 225 kr/mån tillkommer för 250 Mbit/s.
Gemensamma utrymmen	Föreningens gemensamma utrymmen består av tvättstuga, gästlägenhet, vinkällare med vinkyl samt en trevlig innergård med utemöbler och ett trevligt orangeri som går att boka. Det finns även ett gym i källaren.
Renoveringar	Utförda renoveringar/underhåll: Mellan 1985-2005 har rörstambyte skett enligt överelåtelsebesiktning. Från 2004 är i princip alla rörstammar bytta. Det har även skett omläggning av tak (delvis under 2001 i samband med inredning av vindsvåning) samt nytt gårdsbjälklag. 1998 Nyinstallation hiss 2000 Elstambyte 2006-08 Trapphusrenovering 2012 Bytea av fjärrvärmecentral 2017 Fönsterrenovering 2018 Renovering av balkonger mot gata 2018 Pannrum renoverat till vinkällare 2019 Renovering av lokal 2019 Ombyggnad av tandläkarmottagning till bostad 2019 Energideklaration 2019-20 Ombyggnad av källarutrymme till gästlägenhet 2021-23 Byggnation av orangeri på gården 2022 Spolning av alla stammar 2023 Renovering av fönster i lägenhet 1601 Planerade renoveringar/underhåll: 2025 Uppfräschning av gården under våren Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig från 2019 fram till 2049. Omputsning av fasad planeras - dock ingen tidsplan beslutad.
Ekonomi	Lån/kvm ÅR23: 3 321 kr
Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 100 kr/mån för kabel-tv samt 225 kr/mån för bredband (250 Mbit/s)
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja, minsta ägarandel 10%
Äger föreningen marken?	Ja
Övrigt	Föreningens lån: SEB, 2024-10-28, 3%, 8 000 000 kr (kortfristig del)

Stirbor ränta 90 dagar med löptid 1 år.

Kommer avgifterna korrigeras vid omförhandling av lån?

- Nej

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1915
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX, Självdrag
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2019-03-10
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	133 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	EI	416	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	283	Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			699
Kommentar	Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning.		



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 12 750 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	1 912 500	2 550 000	3 187 500
Lånebelopp	10 837 500	10 200 000	9 562 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	22 127	20 825	19 523
Driftskostnad	699	699	699
Månadsavgift till förening	1 463	1 463	1 463
Netto boendekostnad per månad	24 289	22 987	21 685

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 16 april 2025

Köpare

Stockholm den 16 april 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