

Objektsbeskrivning

Vasastan - Dalagatan 43



Månadsavgift	3 905 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	81 m ²

INTERIÖR

Antal rum	3 varav 2 sovrum
Kökstyp	Kök
Boarea	81 m ²

Areauppgiften kommer från föreningen, säljaren, tidigare säljare eller från en uppmätning. Säljaren kan inte garantera att areauppgiften är korrekt varför köparen nu

FF07103

Sida 1 av 8

uppmanas att kontrollmäta areauppgiften om den är väsentlig för köparen.

Areakälla

faktisk uppmätn norm SS 021053
Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Adress Dalagatan 43, 11323 Stockholm

**Lägenhetsnummer
förening** 28 (1203)

Våning 2 av 5

Balkong/uteplats Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift 3 905 kr. I avgiften ingår värme, vatten och TV

Pantsättning Bostadsrätten är inte pantsatt.

FÖRENING

Namn Brf Valkyrian 23 (org.nr 716411-7421)

Adress Dalagatan 41, 11323 STOCKHOLM

Allmänt om föreningen Brf Valkyrian 23 är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Föreningen bildades 1986 (låg vilande tills 2016) och äger marken.

Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 1 470 kr. Vid belåning av bostaden har föreningen rätt att ta ut en pantsättningsavgift om ca 588 kr/pant. Beloppen är beräknade på 2,5% respektive 1 % av prisbasbeloppet för år 2025.

Besök gärna föreningens hemsida: valkyrian23.se

Adresser i föreningen

- Dalagatan 41 A, 113 23 Stockholm
- Dalagatan 43, 113 23 STOCKHOLM
- Dalagatan 41, 113 23 STOCKHOLM

Fastighetsbeteckning Valkyrian 23

Antal lägenheter 39 st, varav 2 hyresrätter

Antal lokaler 6 st

FF07103

Sida 2 av 8

Parkering	I området råder boendeparkering enligt Stockholm stads beslut.
Tv & bredband	Föreningen är ansluten till TV och bredband via Com Hem.
Gemensamma utrymmen	- Tvättstuga med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp och 1 mangel. - Bastu som går att boka - Två cykelförråd - Barnvagnsförråd - Soprum
Renoveringar	Tidigare renoveringar: 1980 Genomfördes stambyte och el-stigare byttes. 2008 Genomfördes en omfattande renovering av hissarna. 2015 OVK 2016 5 maj köpte fastigheten 2016 Renoverades fönster 2017 Fasad renovering. Installering balkonger 2017 Putsades både gatu- och gårdsfasad samt balkong 2018 Renoverades rökkanaler 2019 Ny värmecentral 2019 Tätat rökkanaler för kakelugnar 2019 Nytt bjälklag stenbeläggning 2020 OVK-kontroll 2021 Lilla gården konstgräs stenbeläggning 2021 Varmluftsventiler utbyta 2022 Stamspolning 2024 Försättning av OVK-kontroll (pågående) Kommande renoveringar: Föreningen planerar renovering av tvättstugan inom ett år (endast installation av bättre ventilation). Utöver detta finns inga större renoveringar planerade (kontrollerat 2025-04-11).
Ekonomi	Föreningen har inga planerade avgiftsändringar (kontrollerat 2025-04-11). Enligt årsredovisning 2023 Skuldsättning/kvm bostadsrätt: 13 119 kr
Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. Obligatoriskt tillägg tillkommer om 96 kr/mån för lägenhet med balkong.
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Delat ägande godkänns med föräldrar/barn.
Äger föreningen marken?	Ja
Övrigt	EKONOMI

Föreningens lån (april 2025)

SEB: 9 800 000 kr / 2,93% / 2026-12-28

SEB: 13 400 000 kr / 0,84% / 2025-05-28 (kommer minska med ca 5 msek vi försäljning av hyresrätt)

SEB: 13 400 000 kr / 1,11% / 2026-05-28

* Föreningen har tre lån i dagsläget, vi har betalat av 1msek under 2024 och vi räknar med att sälja en hyresrätt nu under 2025 för att kunna betala av ca 5 msek till. Inga nya lån har tagits.

* Vi har nu en stor hyresrätt kvar men det finns inga planer på att den ska gå tillbaka till föreningen. (april 2025)

Hur ser planen ut framåt på föreningens lån (långsiktig strategi)?

Föreningen amorterar när det finns utrymme. Vid utgången av 2017 hade föreningen 55 miljoner i lån. Den totala skulden idag, den 8 februari 2024, är 36,6 miljoner, vilket motsvarar en belåning på 12 131 kr/ kvm boa. Därtill finns två kvarvarande hyresrätter om totalt 151 kvm, vilket är en dold tillgång. Om dessa skulle säljas och inbringa 80 000 kr/kvm skulle föreningen kunna amortera och nå en belåningsgrad på cirka 8 100kr/ kvm boa.

* Långsiktig ekonomisk plan är att se till att vi varje år ska ha ett visst överskott för att vi ska ha täckning för delar av framtida underhåll. De år vi inte gör underhåll betalar vi av på våra lån (april 2025)

Avgift

Föreningen höjde avgift med 20% from. 2024-01-01.

RENOVERINGAR:

Status på stammarna:

Stambyte ligger längre enligt underhållsplanen 2030. Föreningen har inte tagit upp frågan om det kommer ske ett omfattande stambyte/relining eller vertikala stammar. Kan inte ge mer svar utan planen är att ta upp frågan något år innan det är planerat (2030). De kommer delvis att behöva finansieras med lån.

ÖVRIGT

Finns några oexploaterade utrymmen?

Vi har två lokaler i föreningen som skall uthyres.

Föreningen har varit vilande, det vill säga hyresrätter, fram till 2016 då de köpte fastigheten, ombildade föreningen och blev aktiva som bostadsrättsförening.

De sista 2 hyresrätterna

Lgh 1002: 105 kvm, 4 rok

Lgh 1202: 46.2 kvm, 2 rok

Har ni någon plan i dagsläget på att ombilda de två sista hyresrätterna till bostadsrätter?

Föreningen följer den svenska lagstiftningen. Det innebär att hyresgästerna har ett starkt besittningsskydd som måste respekteras. Med det sagt så är föreningens avsikt att ombilda hyresrätterna så snart tillfälle ges. När föreningen köpte fastigheten 2016 fanns fyra hyresrätter kvar varav två ombildats de senaste åren. Nu kvarstår två hyresrätter i fastigheten (2024-05-17).



BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1913
Fönster	2-glas
Uppvärmning	Fjärrvärme
Hiss	Hiss finns.

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA	Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	Underhåll	
Övrigt			
Summa månadskostnad			0

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 0 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats			
Lånebelopp			
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta			
Driftskostnad			
Månadsavgift till förening	3 905	3 905	3 905
Netto boendekostnad per månad	3 905	3 905	3 905

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

NUVARANDE ÄGARE

- Julia Larsson
- Fredrik Flodin



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

Köpare

Stockholm den 13 maj 2025

Stockholm den 13 maj 2025

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Fredrik Flodin
Fastighetsmäklare
072-388 24 00

fredrik.flodin@aliciaedelman.se



FF07103

Sida 7 av 8

Alicia Edelman Gärdet/Hjorthagen
Upplandsgatan 39
113 28 Stockholm

info@aliciaedelman.se
www.aliciaedelman.se

Fastighetsmäklare
Fredrik Flodin
072-388 24 00
fredrik.flodin@aliciaedelman.se

Org.nr: 559172-0486
Godkänd för F-skatt

