

Objektsbeskrivning

Södermalm - Tjärhovsgatan 22, 5 tr



Fönster mot innergård
Diskmaskin
Härligt ljusflöde
Perfekt första boende
Stabil förening
Hjärtat av Södermalm
Stambytt badrum
Insynsskyddat läge
Välutrustat kök
Källarförråd
Mysiga caféer & butiker
El ingår i avgiften

Pris 2 495 000 kr

Månadsavgift 3 016 kr

Objekttyp Lägenhet

ET07489

Sida 1 av 6



Antal rum	1
Boarea	26 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse.
Visning	Söndag 3/9 kl. 11:00-11:45 Måndag 4/9 kl. 17:00-17:30

INTERIÖR

Antal rum	1
Kökstyp	kök
Boarea	26 m ²
Areakälla	faktisk uppmätn norm SS 021053
HALL	Välkomnande hall med rutigt golv och ljusa väggar. Plats för avhängning och skoställ.
KÖK	Stilrent kök med vitt blanka underskåp, mörk bänkskiva och förvaring via hyllplan med spottar ovan köksbänk. Rutigt golv och ljusa väggar. Utrustat med häll, ugn, fläkt, diskmaskin, kyl och frys. Plats för matbord och stolar. Härligt ljusinsläpp från fönsterparti mot innergård.
ALLRUM	Rymligt allrum med vitt parkettgolv och ljusa väggar. Plats för soffmöblemang, soffbord och större säng. Stort fönsterparti mot innergården som förser bostaden med ett generöst ljusinsläpp.
BADRUM	Helkaklat badrum med vitt klinker och kakel i vitt och blått. Utrustat med wc, handfat, spegelskåp med förvaring samt dusch med hopvikbara dörrar. Monterat förvaringsskåp med hyllplan för extra förvaring vid sidan av dusch.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör ett förråd i källaren.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Varmt välkomna till denna ljusa etta på femte våningen i hjärtat av Södermalm! Här bor ni i ett yteffektivt boende med fullt utrustat kök, helkaklat badrum och socialt allrum med plats för både vardagsrumsmöblering och större säng. 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. 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, 5 tr, 11621 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	512
Lägenhetsnummer adressregister	1412
Våning	5 av 6

EKONOMI

Månadsavgift	3 016 kr. I månadsavgiften ingår vatten, värme, kabel-TV (grundutbud) och el. Obligatoriskt tillägg om 55 kr/mån för bredband 1000/1000.
Andel i förening	1,15908 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	364 916 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

Nej

köpare?

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?
Tomträttsavalet 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.

Energiprestanda primärenergital 168 kWh per m² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

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

Kommentar I angiven driftkostnad baserat på säljarens information uppgår kostnaden för försäkring till 3005 kr/år. Den angivna driftkostnaden kan komma att variera efter egen förbrukning.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 495 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	374 250	499 000	623 750
Lånebelopp	2 120 750	1 996 000	1 871 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	4 330	4 075	3 820
Driftskostnad	250	250	250
Månadsavgift till förening	3 016	3 016	3 016
Netto boendekostnad per månad	7 596	7 341	7 086

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