

Objektsbeskrivning

Vasastan - Ynglingagatan 17



Pris	5 995 000 kr utgångspris
Månadsavgift	4 904 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	68 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Kökstyp	KÖK
Boarea	68 m ²

ML08327

Sida 1 av 7



Areakälla	föreningens information 1 rok enligt mäklarbild men nyttjas som en 2 rok
HALL	Välkomnande entré med krokar för avhängning av kläder och skor intill ytterdörren. Väggarna är målade i en ljus kulör och golvet är belagt med exklusivt klinker.
KÖK	Modernt kök inrett med ett öppet hyllsystem samt ljusa över- och underskåp. Bänkskiva klädd i sten och stänkskydd i vitt kakel. Här finns inbyggd kyl/frys, häll, fläkt, ugn, mikro och diskmaskin. Väggarna är målade i en ljus kulör och golvet är belagt med vackert furugolv.
VARDAGSRUM	Ljust och charmigt vardagsrum med ett fantastiskt fönsterparti med vackert spröjs. Här finns plats för både soff- och matgrupp tillsammans med övrigt önskat möblemang. TV och mediebank ryms i valv prydd med struktur. Väggarna är målade i en ljus kulör och golvet är belagt med fiskbensparkett.
SOVRUM	Omfamnande sovrum med ett naturligt ljusinsläpp från stora fönster med vackert spröjs upptill likt vardagsrumsfönstren. God förvaring i inbyggda garderober målade i röd kulör. Väggarna är målade i en mörkare kulör och golvet är belagt med furugolv. Vackra dubbeldörrar.
WC/DUSCH	Två separata utrymmen i form av WC och dusch. Båda utrymmena är helkaklade med ljust kakel. WC:n är utrustat med toalett, handfat, kommod och spegel. Duschutrymmet är utrustat med en dusch med glasväggar samt handukshållare. Golvvärme finns.
ÖVRIGT	Till lägenheten hör ett förråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Välkomna till denna fantastiska sekelskiftestvåa renoverad med känsla och perfektion. Här erbjuds en väl avvägd planlösning med påkostat kök med diskmaskin, exklusivt duschrum och WC samt ett rymligt sovrum med mycket god förvaring. Bostaden har en generös takhöjd om drygt tre meter vilket tillsammans med stora vackra fönsterpartierna ger bostaden en känsla av rymd och luftighet. Ståtliga dubbeldörrar, fin stuckatur och vacker fiskbensparkett.

Stabil förening som äger marken och har de stora renoveringarna bakom sig. Här bor ni med närhet till Hagaparkens grönska, Odenplans kommunikationer och Hagastans service. Hela bostaden är varsamt renoverad där toppmodernt möter vackra originaldetaljer. Varmt välkomna på visning!

Adress	Ynglingagatan 17, 11347 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	95326-01-01-04
Lägenhetsnummer adressregister	1101
Våning	1 av 5

ML08327

Sida 2 av 7



EKONOMI

Månadsavgift	4 904 kr. I avgiften ingår värme, vatten, TV (basutbud) och bredband.
Andel i förening	4,48537 %
Andel av årsavgift	4,40857 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	847 463 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 Odin 15 (org.nr 769610-9276)
Hemsida	https://odin15.bostadsratterna.se/valkommen-till-brf-odin-15
Adress	Ynglingagatan 17, 11347 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	<p>Brf Odin 15 är en äkta bostadsrättsförening som bildades 2004. Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt en lokal med hyresrätt.</p> <p>Fastigheten uppfördes 1907 där marken innehas med äganderätt.</p> <p>En överlåtelseavgift tas ut om 2,5 % av gällande prisbasbelopp som betalas av köpare på ca 1433 kr. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1 % av gällande prisbasbelopp på ca 573 kr. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2024.</p> <p>Föreningen har en gemensam innergård med tillhörande möbler och grill. Föreningen har en tvättstuga med två tvättmaskiner och två torktumlare. Det finns även ett soprum samt en källarlokal.</p> <p>För närvarande finns det inga planerade avgiftsändringar.</p> <p>Föreningen har från 2023 en ny lokalhyresgäst där intäkterna näst intill fördubblats. Intäkterna uppgår till ca 912 000 kr/år. Hyresgästen ansvarar själv över värme, vatten och ventilation.</p> <p>Besök gärna föreningens hemsida: https://odin15.bostadsratterna.se/valkommen-till-brf-odin-15</p>
Parkering	Boendeparkering finns på omkringliggande gator.
Tv & bredband	Kabel-TV och bredband levereras av Tele 2 respektive Telenor. I månadsavgiften ingår



100 Mbit bredband samt kabel-TV (basutbud)

Renoveringar

2005

- Reparation av yttertak efter vattenskada i en lägenhet
- Utbyte till moderna maskiner i tvättstuga
- Byte av gårdshusets samtliga ytterdörrar
- Stambyte (WC/kök 4 tr)

2006

- Byte av avloppsstammar samt renovering badrum p g a stambytet

2007

- Brandskydd, ventilation, samt viss ljudisolering av en av vindslägenheterna (tidigare klassad som atelje)
- Takarbete (komplettering av luftspalt, avluftningsstosar på yttertak)

2008

- Avloppsrör åtgärdade
- Gårdsbelysning installerad (med rörelsedetektorer)
- Målning av källartrapphus

2009

- Rensning och delvis byte av avloppsstammar från lägenhet 1002
- Byggnation av tre förråd. Del av det utrymme som tidigare tillhörde musiklokalen användes
- Iordningställande av trapphus våning 5

2010

- Renovering/målning av fönster mot gatan
- Ombyggnad av vån 5 i gårdstrapphuset
- Reparation av värmesystem

2011

- Byte av pump i tvättstuga
- Åtgärdande av yttertak under terrass/balkong
- Byte av ventiler i radiatorer

2012

- Reparation av tak och stuprör.
- Målning och renovering av fönster mot gården och tätning av gården mot lokalens kök

2013

- Stamspolning av fastighetens samtliga avloppsrör samt utbyte av delar av avloppsrör i källaren

2014

- Målning och renovering av fönstren i trapphuset

2015

- OVK-kontroll
- Målning av golv och väggar i källarentrén
- Sotning av eldstäder
- Undersökning av gårdsbjälklaget genomfördes med nedsatt bärförmåga som resultat
- Brandskyddskontroll



2017

- Utbyte av fastighetens värmesystem
- Ventilationssystem rensat och tätat för att möjliggöra för medlemmar att installera egen köks- och badrumsventilation (de fyra mindre lägenheterna)

2018

- 2018 Utbyte av porttelefonsystem

2018/19

- Trapphusrenovering

2021

- Ny ytterdörr med kodlås gårdshuset
- Förberedelser renovering av gården

2022

- Hissrenovering

2023/24

- Gårdsbjälklag
- Renovering av gård

Kommande renoveringar/underhåll:

- Översyn av tak enligt underhållsplan och stambyte har skett partiellt.

Ekonomi

För närvarande finns det inga planerade avgiftsändringar

(Information från föreningen 2024-04-20)

Information om månadsavgift

I avgiften ingår varm- och kallvatten, fjärrvärme, TV (basutbud) och bredband.

Tillåter föreningen juridisk person som köpare?

Nej

Tillåter föreningen delat ägande?

Ja

Äger föreningen marken?

Ja

Övrigt

- Ny hyresgäst från maj 2023 där föreningen näst intill fördubblar intäkter och lägger fler kostnader på hyresgästen för värme, vatten och ventilation.

BYGGNAD

Byggnadstyp

Gathus

Byggår

1907

Fönster

2-glas



Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX, Själdrag
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2020-06-29
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda	123 kWh per m ² och år (primärenergital), 121 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	333	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	200	Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			533

Kommentar I angiven driftkostnad baserad på schablon ingår hushållsel om 4 000 kr/år och försäkring om 2 400 kr/år.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 5 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	899 250	1 199 000	1 498 750
Lånebelopp	5 095 750	4 796 000	4 496 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	10 404	9 792	9 180
Driftskostnad	533	533	533
Månadsavgift till förening	4 904	4 904	4 904
Netto boendekostnad per månad	15 841	15 229	14 617

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnads kalkyl, 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 6 maj 2024

Köpare

Stockholm den 6 maj 2024

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Marcus Ljungdahl
Fastighetsmäklare
072-388 24 01

marcus.ljungdahl@aliciaedelman.se