

Objektsbeskrivning

Östermalm - Valhallavägen 34



Pris	7 395 000 kr utgångspris
Månadsavgift	3 156 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	74 m ²
Visning	Måndag 11/11 kl. 17:30-18:00 • Kvällsvisning - Gör gärna en intresseanmälan i annonsen!

INTERIÖR

Antal rum	3
Boarea	74 m ²

ML08431

Sida 1 av 7



Areakälla	enligt uppmätning 70 kvm enligt föreningens information.
HALL	Rymlig hall med generöst tilltagen yta som erbjuder ett inbjudande första intryck av bostaden. Väggarna är målade i en neutral nyans och på golvet ligger ett vackert trägolv. Här finns gott om plats för avhängning av ytterkläder och skor tillsammans ytterligare förvaring i inbyggd garderob intill entrén.
SÄLLSKAPSRUM	Vardagsrum med historisk charm och tidstypiska detaljer så som höga lister, djupa fönster och vackra dörrkarmar. Vardagsrummet har en halvöppen planlösning mot köket vilket skapar en perfekt yta för både avkoppling och sociala tillställningar. Här finns gott om plats för både soffgrupp och matgrupp tillsammans med övrigt möblemang efter smak och behov. Väggarna är målade i en ljus kulör och vackert trägolv med naturlig patina. Möjlighet till eldstad finns. Se planritning.
KÖK	Marbodalkök med ljusa skåpluckor i klassisk stil med gott om förvaringsutrymme. Generös arbetsbänk med en mörk bänkskiva och stänkskydd klätt i vitt kakel. Köket är utrustat med kyl/frys, fläkt, ugn, induktionhäll, mikro och diskmaskin. Väggarna är målade i en ljus kulör och även här ligger samma trägolv som i sällskapsrum och hall. Från köket nås lägenhetens uteplats vilket ger en härlig förlängning av vardagsrum/kök under sommarhalvåret.
UTEPLATS	Till lägenheten hör en uteplats i sydväst. Uteplatsens placering intill husets vackra orangea fasad skapar en härlig färgkontrast mot de gröna fönsterkarmarna vilket förhöjer miljön och ger ett livfullt intryck. Här finns gott om plats för matgrupp, loungemöbler och grill.
SOVRUM 1	Lugnt sovrum med målade väggar och golv belagt med vacker fiskbensparkett. Stort fönster med naturligt dagsljus och djupa fönsterbrädor med plats för blommor, böcker eller dekorativa detaljer. Här finns plats för säng, nattduksbord och annat möblemang efter behov.
SOVRUM 2	Välplanerat sovrum med god förvaring i stora garderober. Ett stort fönster släpper in rikligt med naturligt ljus och har tidstypiska djupa fönsterbrädor. Rummet rymmer säng och nattduksbord, men är även idealiskt som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Väggarna är målade i en neutral kulör golvet belagt med ekparkett.
BADRUM	Fräscht badrum med spotlights i tak, vita kaklade väggar och mörkt klinkergolv med golvvärme. Badrummet har ett stort frostat fönster för naturligt ljusinsläpp och vädning. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp med belysning, tvättmaskin samt dusch med glasväggar.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör ett vindsförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Nu har ni chans att förvärva en av områdets absolut bästa gaveltreor med en stor skyddad uteplats inklädd i en grönskande omgivning. Bostaden erbjuder goda förvaringsmöjligheter, vackra trägolv, generös takhöjd och ett modernt kök med diskmaskin. Vidare finns ett rymligt badrum med tvättmaskin och två bra sovrum med god förvaring. Mycket stabil och lågt belånad förening som äger marken. I området bor
--------------------	---



ni med närhet till Hagaparken, Norra Djurgården, restauranger och kommunikationer.
Välkomna!

Adress	Valhallavägen 34, 11422 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	33
Våning	Mot lugn gård.
Balkong/uteplats	Uteplats finns.

EKONOMI

Månadsavgift	3 156 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv (bastubud). Ett balkongtillägg om 36 kr/mån tillkommer.
Andel i förening	2,76664 %
Andel av årsavgift	2,68095 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	232 745 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 Morkullan 17 (org.nr 716420-1233)
Hemsida	https://egrannar.se/morkullan17/
Adress	Valhallavägen 34, 11422 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	<p>Brf Morkullan 17 är en äkta bostadsrättsförening som bildades 1987. Föreningen består av totalt 32 lägenheter varav 31 bostadsrättslägenheter, en hyresrätt samt två lokaler.</p> <p>Fastigheten uppfördes 1909 och marken innehas med äganderätt.</p> <p>Föreningen har en en gemensam innergård i två plan med uteplatser och grönska. Andra gemensamma utrymmen i föreningen är gemensam tvättstuga, barnvagnsrum, cykelrum, hobbyrum och grovsoprum. Till varje lägenhet hör även ett vindförråd i varierande storlek.</p> <p>En överlåtelseavgift tas ut om 2,5 % av gällande prisbasbelopp som betalas av säljare 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>



Parkering	Föreningen förfogar inte över några parkeringsplatser. Boendeparkering finns på omkringliggande gator.
Tv & bredband	Kabel-TV levereras av Tele2 där basutbudet ingår i månadsavgiften. Fiber finns installerat och drivs av Open Universe där boende själva tecknar och bekostar bredband.
Renoveringar	<p>Utförda renoveringar:</p> <ul style="list-style-type: none">1980 Stambyte, nya elstigar, fasadrenovering2000 Balkonger installerades2005 Målning och renovering av tak2005 Fasadrenovering avgårdssida2010 Renovering av gränd och innergård2010 Fönsterrenovering2011 Renovering av hissmotor2011 Installation av fibernät2011 Stamspolning2012 Renovering av tvättstuga2015 Trapphusrenovering2016 Fasadrenovering2020 Radonmätning2021 Tätskikt gård2023 Stamspolning2024 Mindre åtgärd på stam samt byte av några stuprör <p>Kommande renoveringar (information från föreningen 2024-10-31):</p> <ul style="list-style-type: none">2025 Eventuell översyn av värmesystemet inklusive byte av ventiler2025 Fönstermålning/-renovering. Omfattningen av detta arbete baseras på den besiktning som gjordes under första kvartalet 2024.2025 Hissrenovering2025 Större eller mindre åtgärder på taken kommer att genomföras beroende på vad en besiktning ger <p>2028-2030 - Partiella stamrenoveringar görs just nu löpande i samband med att boende renoverar kök, bad och/eller toa. Det som inte åtgärdats vid dessa kommer att åtgärdas i samband med fullständigt stambyte någon gång under perioden 2028-2030.</p>
Ekonomi	<p>Föreningen arbetar för närvarande med budgeten inför nästa år och antyder på en avgiftshöjning om ca 10%, dock har inga definitiva beslut tagits ännu (information från föreningen 2024-10-31)</p> <p>Lån per/kvm enl. ÅR23: 3 563 kr</p>
Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv (bastubud)
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat	Ja, med minst 5% ägande för den som är bosatt i lägenheten.



ägande?

Äger föreningen marken? Ja

Övrigt

Föreningens lån (2024-10-31):
Handelsbanken ca 10,4 mkr
Ränta: Stirbor 3 månader, för närvarande 3,61%

Vi håller på med ett arbete att revidera stadgarna så att de blir anpassade till dagens lagar och regelverk. I dessa kommer troligen en skrivning om korttidsuthyrning via webbtjänster.

I övrigt kan vi informera om att ursprungliga kakelugnar, stuckatur och snickerier tillhör brf och får inte tas bort eller säljas av enskild medlem.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1909
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hiss	Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2018-05-16
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	134 kWh per m ² och år





DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	458	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	250	Underhåll	
Övrigt				
			Summa	
			månadskostnad	708

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 5 500 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 3 000 kr/år.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 7 395 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	1 109 250	1 479 000	1 848 750
Lånebelopp	6 285 750	5 916 000	5 546 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	12 833	12 079	11 324
Driftskostnad	708	708	708
Månadsavgift till förening	3 156	3 156	3 156
Netto boendekostnad per månad	16 697	15 943	15 188

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

NUVARANDE ÄGARE

- Adam Thelander
- Pegah Thelander

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 10 november 2024

.....
Signatur med initialer

Köpare

Stockholm den 10 november 2024

.....
Signatur med initialer



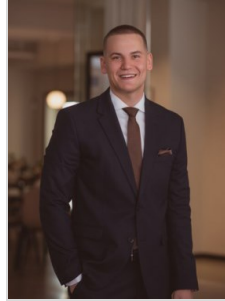
KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Marcus Ljungdahl
Fastighetsmäklare
072-388 24 01

marcus.ljungdahl@aliciaedelman.se



Extra kontaktperson
Emil Dahlin
072-388 24 16

emil.dahlin@aliciaedelman.se