

Objektsbeskrivning

Norra Djurgårdsstaden - Hårdvallsgatan 11



Pris	3 995 000 kr
Månadsavgift	3 607 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	49 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse.
Visning	Söndag 19/11 kl. 12:30-13:15 Måndag 20/11 kl. 18:40-19:10

INTERIÖR

Antal rum	2
------------------	---

ET07762

Sida 1 av 6

Kökstyp	kök
Boarea	49 m ²
Areakälla	föreningens information
HALL	Välkomnande hall med ljust parkettgolv och ljusa väggar. Plats för avhängning av kläder och skor. Goda möjligheter till förvaring i garderob samt städskåp.
VARDAGSRUM	Ljust vardagsrum med ljust parkettgolv och ljusa väggar i öppen anslutning till kök. Vardagsrummet är lättmöblerat och erbjuder plats för soffa, soffbord, mediabänk, TV samt annan önskad inredning. Stort fönsterparti förser kök och vardagsrum med ett härligt ljus.
KÖK	Stilrent kök med vita blanka köksluckor och lådfronter med god förvaring i över- och underskåp. Köket erbjuder goda arbetsytor med bänkskivor i vinkel i en grå nyans samt köksö. Köket är utrustat med rostfri kyl/frys, induktionshäll, ugn samt diskmaskin. Sittplatser vid köksö samt plats för matbord och stolar till 2-4 personer.
SOVRUM	Rofyllt sovrum med ljust parkettgolv och ljusa väggar. Här finns plats för dubbelsäng och tillhörande nattduksbord samt annat önskat möblemang. Goda förvaringsmöjligheter i inredd garderobsvägg med förslutande skjutdörrar. Naturligt ljusflöde från fönsterparti.
BADRUM	Helkaklat badrum med ljust kakel och mörk klinker. Badrummet är utrustat med handfat med förvaringskommod, spegelskåp, wc, dusch samt kombinerad tvättmaskin/torktumlare.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör ett förråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Adress	Hårdvallsgatan 11, 11544 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	21002
Lägenhetsnummer adressregister	1002

EKONOMI

Månadsavgift	3 607 kr. I månadsavgiften ingår värme och kallvatten. Kostnad för el och varmvatten debiteras efter egen förbrukning. Obligatoriskt tillägg om 220 kr/mån för bredband, tv och telefon tillkommer.
Andel i förening	0,92485 %
Andel av årsavgift	0,92485 %
Bostadsrättens indirekta	475 941 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskulsättning anger hur stor andel av

ET07762

Sida 2 av 6

nettoskuldsättning 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 Laduviken (org.nr 769625-8289)

Adress Hårdvallsgatan 11, 11544 STOCKHOLM

Allmänt om föreningen BRF Laduviken är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen består av 83 lägenheter där samtliga upplåtes med bostadsrätt. Föreningen har även två lokaler som hyrs ut.

Föreningen registrerades 2013 (tomträtt).

En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 313 kr (2,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av köpare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 525 kr/pant (1 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2023.

I föreningen finns förvaring för cyklar, barnvagnar och rullstolar. Det finns även miljörum samt tillgång till en föreningslokal med övernattningsmöjligheter som delas med grannföreningen Brf Spegeldammen. Föreningens trevliga innergård delas med grannföreningen.

Föreningen planerar att höja avgiften. Storleken på avgiftshöjningen bestäms i slutet av nov (kontrollerat 2023-11-09).

Parkering I föreningen finns 42 st bilplatser samt 4 st MC-platser. Föreningen har 10 st bilplatser med laddstolpar. Infart sker från Hamlingsgatan 6. Garaget tillhör en gemensamhetsanläggning med delägarförvaltning. Föreningen delar garageplatserna med grannföreningarna Brf Spegeldammen, Brf HSB Lill-Jan samt Brf Fiskartorpet.

Tv & bredband TV och bredband (1000/1000 Mbit per sekund) levereras via Telia. Föreningen har tecknat ett gruppavtal som gäller samtliga lägenheter.

Renoveringar

- 2018 Trapphusskärmar
- 2019 Framtagande av underhållsplan
- 2019 Installation av digitala brandvarnare
- 2020 OVK & radonmätning
- 2021 Brytskydd på entrédörrar
- 2021 Installation av laddstolpar
- 2021 Sedumtak
- 2021 Stamspolning
- 2022 Fuktmätning av alla lägenheter
- 2023 OVK besiktning
- 2023 Installation porttelefon
- 2023 Byte till ledlampor - källaren



	I dagsläget finns inga större renoveringar planerade eller beslutade (kontrollerat 2023-11-09).
Ekonomi	Föreningen planerar att höja avgiften. Storleken på avgiftshöjningen bestäms i slutet av november (kontrollerat 2023-11-09). Lån/kvm: 9 264 kr Enligt årsredovisning 2022
Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår värme och kallvatten. Kostnad för el och varmvatten debiteras efter egen förbrukning. Obligatoriskt tillägg om 220 kr/mån för bredband, tv och telefon tillkommer.
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Ja, juridisk person tillåts men bara ägaren, dess barn eller anställd tillåts bo där.
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja, ingen minsta andel finns angiven.
Äger föreningen marken?	Nej, marken innehas med tomträtt. Avtalet gäller from 2023-04-01 och 10 år framåt.
Övrigt	Parkering: Föreningen har parkeringsplatser i garaget under lägenheterna. En parkeringsplats kostar 2100kr och 2300kr med laddstolpe. Det är kö till parkeringsplatser med laddstolpe. Föreningens lån: Vi planerat att amortera 1,65 mkr under 2023, varav 75% är amorterat hittills. (kontrollerat 2023-11-09) SBAB 2024-02-12 1,17% 18 287 500 kr Nordea 2024-03-20 0,75% 18 287 500 kr Handelsbanken 2026-03-30 0,79% 18 287 500 kr Summa: 54 862 500 kr Varav kortfristig del: 1 650 000 kr Enligt årsredovisning 2022 Tomträttsavgälden ökar till 1,39 mkr (1,34) för 1.4.2024-31.03.2025. (kontrollerat 2023-11-09) Från ÅR 22: From 2023-04-01 och 10 år framåt gäller ett nytecknat tilläggsavtal med Stockholms kommun. Den årliga avgälden har bestämts till 1 527 000 kr av kommunens exploateringsnämnd, en höjning av avgälden med 314 000 kr, motsvarande 26%. Kommunfullmäktige har dock beslutat om en särskild nedsättning. Enligt beslutet ska höjningen av avgälden göras stegvis under perioden 2023-04-01 - 2027-03-31. Avgälden perioden 2023-04-01-2024-03-31 uppgår till 40% av höjningen eller till 1 338 000 kr, vilket innebär en kostnadsökning om 10% för föreningen.



BYGGNAD

Byggår	2016
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2016-10-05
Energiklass	Byggnaden har energiklass B på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	55 kWh per m ² och år



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	375	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Välgavgift/snö	
Sotning	Försäkring	200	Underhåll	
Övrigt				
Summa månadskostnad				575

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 4 500 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 2 400 kr/år.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	599 250	799 000	998 750
Lånebelopp	3 395 750	3 196 000	2 996 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	6 933	6 525	6 117
Driftskostnad	575	575	575
Månadsavgift till förening	3 607	3 607	3 607
Netto boendekostnad per månad	11 115	10 707	10 299

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