

Objektsbeskrivning

Vasastan - Dalagatan 41, 4,5 TR



Pris	9 995 000 kr utgångspris
Månadsavgift	4 802 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	82 m ²

INTERIÖR

Antal rum	3
Boarea	82 m ²
Areakälla	föreningens information

RN01730

Sida 1 av 5



HALL	Välkomnande hall med säkerhetsdörr. Ytskikt bestående av ljusa väggar och ljust parkettgolv. Här finns plats för avhängning och förvaring via garderober.
KÖK	Fint kök i genomgående grå skåpsluckor och bänkskiva i trä. Utrustat med spishäll, ugn, fläkt, diskho, diskmaskin samt kyl- och frys. Här möts du av ett fint ljusinsläpp från stort spröjsat fönster. Ytskikten består av tapetserade väggar och ljust parkettgolv. Gott om plats för matgrupp om 6 personer.
VARDAGSRUM	Rymligt vardagsrum i hörnläge med ljusinsläpp från två väderstreck. Här möts du av en generös takhöjd och vackra fönster med spröjs. Från vardagsrummet nås även lägenhetens andra balkong. I vardagsrummet inryms större soff- och matgrupp. Ytskikt bestående av tapetserade väggar och fiskbensparkett.
BALKONG 1	Till lägenheten hör en balkong som nås via lägenhetens vardagsrum. Här njuter man av utsikten över takåsarna. Plats att möblera med soff- eller sittgrupp.
SOVRUM 1	Rogivande sovrum med generös takhöjd och fint ljusinsläpp från spröjsade fönster och balkongdörr. Här finns plats för stor säng, skrivbord och annat möblemang efter smak och behov. Ytskikt bestående av väggar i ljus kulör och vackert trägolv. Gott om förvaring via garderobsvägg.
BALKONG 2	Till lägenheten hör en balkong som nås via ett av lägenhetens sovrum. Här njuter man av utsikten mot S:t Matteus kyrka och förmiddagssol. Plats att möblera med sittgrupp.
SOVRUM 2	Sovrum mot innergård med plats för säng, sängbord och annat möblemang efter smak och behov. Ytskikten består av väggar i ljus kulör och trägolv. Bra förvaring via garderober. Ett härligt ljusinsläpp från fönsterparti.
BADRUM	Helkaklat badrum med vitt kakel och klinker. Badrummet renoverades 2024. Utrustat med handfat med kommod, vägghängd WC, dusch med glasväggar samt förvaring via spegelskåp och väggskåp med hyllplan. I badrummet är det även förberett för tvättmaskin. Påkostat med golvvärme.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör ett källarförråd om ca 4-5 kvm.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Adress	Dalagatan 41, 4,5 TR, 11323 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	0007
Lägenhetsnummer adressregister	1401
Våning	4 av 5. 4,5 trappor
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI



Månadsavgift	4 802 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. Obligatoriskt tillägg tillkommer om 96 kr/mån för balkongavgift.
Andel av årsavgift	2,86095 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	1 073 915 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 Valkyrian 23 (org.nr 716411-7421)
Adress	Dalagatan 41, 11323 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	<p>Brf Valkyrian 23 är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 6 lokaler.</p> <p>Föreningen bildades 1986 (låg vilande tills 2016) och äger marken.</p> <p>Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 1 433 kr. Vid belåning av bostaden har föreningen rätt att ta ut en pantsättningsavgift om ca 573 kr/pant. Beloppen är beräknade på 2,5% respektive 1 % av prisbasbeloppet för år 2024.</p> <p>Besök gärna föreningens hemsida: valkyrian23.se</p>
Fastighetsbeteckning	Valkyrian 23
Antal lägenheter	39 st, varav 2 hyresrätter
Antal lokaler	6 st
Parkering	I området råder boendeparkering enligt Stockholm stads bestämmelser.
Tv & bredband	Föreningen är ansluten till TV och bredband via Com Hem.
Gemensamma utrymmen	<ul style="list-style-type: none">- Tvättstuga med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp och 1 mangel.- Bastu som går att boka- Två cykelförråd- Barnvagnsförråd- Soprum
Renoveringar	<p>1980 Genomfördes stambyte och el-stigare byttes.</p> <p>2008 Genomfördes en omfattande renovering av hissarna.</p> <p>2015 OVK</p> <p>2016 5 maj köpte fastigheten</p> <p>2016 Renoverades fönster</p> <p>2017 Fasad renovering. Installering balkonger</p>



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 Fortsättning av OVK-kontroll (pågående)

Föreningen planerar renovering av tvättstugan 2025. Utöver detta finns inga större renoveringar planerade. Föreningen följer underhållsplanen (kontrollerat 2024-09-20).

Ekonomi

Föreningen har inga planerade avgiftsändringar (kontrollerat 2024-09-20).

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 balkongavgift.

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

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gatuhus
Byggår	1913. Värdeår: 1984
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F, FT, Självdrag
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2020-10-25
Energiklass	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.





Energiprestanda primärenergital 99 kWh per m² och år

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	500	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	150	Underhåll	
Övrigt				
Summa månadskostnad				650

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 7 200 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 1 800 kr/år.

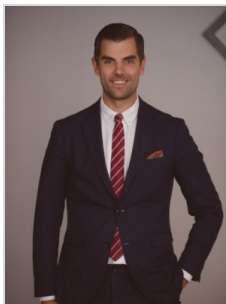
BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 9 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	1 499 250	1 999 000	2 498 750
Lånebelopp	8 495 750	7 996 000	7 496 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	17 345	16 325	15 305
Driftskostnad	650	650	650
Månadsavgift till förening	4 802	4 802	4 802
Netto boendekostnad per månad	22 797	21 777	20 757

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

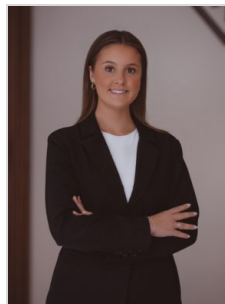
KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Robin Nyvall
Fastighetsmäklare / Franchisetagare
072-388 24 04

robin.nyvall@aliciaedelman.se



Extra kontaktperson
Ellen Ackerstierna
Fastighetsmäklare
072-388 24 15

ellen.ackerstierna@aliciaedelman.se