



# Objektsbeskrivning

## Vasastan - Tomtebogatan 32



<b>Pris</b>	9 895 000 kr
<b>Månadsavgift</b>	5 567 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	2
<b>Boarea</b>	73 m <sup>2</sup>
<b>Visning</b>	Måndag 6/1 kl. 17:30-18:00 • Öppen visning. Anmäl dig gärna för bästa service.

---

### INTERIÖR

---

<b>Antal rum</b>	2
<b>Boarea</b>	73 m <sup>2</sup> + biarea 10 m <sup>2</sup>



---

<b>Areakälla</b>	enligt uppmätning  Lägenheten är registrerad som 73 kvm enligt föreningen.
<b>HALL</b>	I hallen välkomnas du direkt av en öppen och härlig rymd. Ytskikten består av ljusa väggar och praktiskt, klinkerbelagt golv. Här finns gott om plats för avhängning och skoställ samt förvaring via intilliggande loft.
<b>KÖK</b>	Tidlöst kök i öppen planlösning med vardagsrum. Smakfulla materialval bestående av vita köksluckor och arbetsyta ovan bänkskiva i trä. Köket har en stor köksö som skapar en social känsla mot vardagsrummet. Den maskinella utrustningen består av diskho, spis, fläkt, inbyggd mikro, inbyggd ugn, kyl och frys, vinkyl, samt diskmaskin.
<b>VARDAGSRUM</b>	Socialt och luftigt vardagsrum i öppen planlösning med kök. Här möts du av en fantastisk rymd med öppet tillnock och vackra takbalkar. Vardagsrummet har ett härligt ljusinsläpp via två fönster (ett vid köksdelen) samt från det stora glaspartiet mot terrassen. Ytskikten består av ljusa väggar och mörkt parkettgolv. I vardagsrummet inryms soffa, större matgrupp och annat möblemang efter önskemål. Här finns även vackra detaljer i form av platsbyggd bokhylla och öppen spis som förhöjer stämningen.
<b>TERRASS</b>	Till lägenheten hör en terrass som nås via skjutdörrar. Här kan du avnjuta utsikten över takåsarna. Plats för större soffgrupp och grill.
<b>SOVRUM</b>	Luftigt sovrum med öppet tillnock och vackra takbalkar. Ytskikten består av ljusa väggar och mörkt golv. Sovrummet inrymmer stor säng med tillhörande sängbord samt annat möblemang efter smak och behov. Gott om förvaring finns via garderob. Ett härligt ljusinsläpp tar sig in via fönsterparti.
<b>BADRUM</b>	Stort badrum med ljusinsläpp via fönster. Här möts du av väl utvalda ytskikt bestående av kakel och klinker i ljusgrå nyans. Badrummet är utrustat med WC, handfat ovan kommod, dusch med glasväggar, badkar samt bekvämligheter som tvättmaskin.

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

<b>Beskrivning</b>	<p>Välkommen till en unik vindsvåning på Tomtebogatan 32, belägen högst upp i en charmig sekelskiftesfastighet i hjärtat av Birkastan. Här möts historisk karaktär och modern funktion i en bostad som erbjuder det bästa av två världar.</p> <p>Den optimala planlösningen bjuder på en stor, öppen social yta där kök och vardagsrum smälter samman. Med imponerande takhöjd, synliga bjälkar och ljusinsläpp från stora fönster blir varje stund här något att njuta av. Utsikten mot de ikoniska Norra Tornen ger en extra dimension till boendet – en påminnelse om stadens dynamik utanför de lugna väggarna.</p> <p>Det rymliga badrummet är smakfullt designat med både badkar och dusch, vilket skapar en känsla av lyx och avkoppling i vardagen.</p> <p><b>Birkastan – En stadsdel att älska</b> Birkastan är en av Stockholms mest älskade stadsdelar, känd för sin sekelskiftescharm och sitt pulserande kulturliv. Här bor du med närhet till Vasaparken och Karlbergs slottspark, som erbjuder grönska och lugn för både stora och små. En kort promenad bort väntar Lillebrors café, där du kan njuta av stadens kanske bästa bullar och kaffe i</p>
--------------------	--



en varm och välkomnande miljö.

Med ett läge som kombinerar mysiga kvarterskrogar, trendiga restauranger och utmärkta kommunikationer är detta ett hem som passar perfekt för dig som vill leva mitt i stadens hjärta utan att kompromissa med lugnet.

Välkommen att uppleva denna sekelskiftespärla – boka din visning redan idag!

<b>Adress</b>	Tomtebogatan 32, 11338 Stockholm
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	1028
<b>Lägenhetsnummer adressregister</b>	1601
<b>Våning</b>	6 av 6
<b>Balkong/uteplats</b>	Balkong finns.
<b>Övrigt</b>	Vindsvåning

## EKONOMI

<b>Månadsavgift</b>	5 567 kr. I avgiften ingår värme, vatten och bredband. Obligatoriskt tillägg om 75 kr/mån för balkong.
<b>Andel i förening</b>	3,2506 %
<b>Andel av årsavgift</b>	3,2506 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	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.
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är pantsatt.

## FÖRENING

<b>Namn</b>	BRF Kadetten 16 (org.nr 716421-8492)
<b>Hemsida</b>	<a href="https://www.kadetten16.se">https://www.kadetten16.se</a>
<b>Adress</b>	Tomtebogatan 32, 11338 STOCKHOLM
<b>Allmänt om föreningen</b>	BRF Kadetten 16 är en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten består av 27 lägenheter där samtliga är upplåtna med bostadsrätt samt två lokaler.  Föreningen bildades 2002 och äger marken.



Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 1 470 kr. Vid belåning av bostaden har föreningen rätt att ta ut en pantsättningsavgift om ca 588 kr/pant. Beloppen är beräknade på 2,5% respektive 1 % av prisbasbeloppet för år 2025.

Se mer på föreningen hemsida: <https://www.kadetten16.se>

<b>Adresser i föreningen</b>	Tomtebogatan 32, 113 38 STOCKHOLM
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Kadetten 16
<b>Antal lägenheter</b>	27 st
<b>Antal lokaler</b>	2 st
<b>Parkering</b>	(Uppdaterat 2024-10-28) Föreningen har ett garage med 8 st p-platser där samtliga är utrustade med laddstolpe för elbil. Kostnad: 2 875 kr/mån (för tillfället 6 st i kö)
<b>Tv &amp; bredband</b>	TV: Telenor Bredband: Ownit (1000 Mbit/s)
<b>Gemensamma utrymmen</b>	- Tvättstuga - Barnvagnsförråd finns i gathuset - Cykelställ under tak på gården - Soprum - Till varje lägenhet hör ett förråd
<b>Renoveringar</b>	1983 EI 1983 V/A 1983 Ventilation 1983 Fönster 2004 Målning av trapphus 2008 Balkonger byggdes 2012 Gårdsrenovering 2012 Byggnation av garage 2018 Takmålning och taksäkerhet 2018 Byte av avloppsrör i källaren 2019 Översyn fläktar 2019-2020 Elarbeten i fastigheten 2020 Undersökning av stammar samt spolning och filmning 2020 Brandtätning i källaren 2021 Nya hissdörrar i två hissar 2021 Installation av laddstolpar i garage 2022 Trapphusrenovering 2022 Utbyte av dörrar till lägenheter och gemensamhetsutrymmen 2022 Installation av kameror i garaget  Föreningen kommer eventuellt göra underhåll för värme/kyla samt en fasadrenovering framöver men har inte tagit några beslut (kontrollerat 2024-10-28).
<b>Ekonomi</b>	Föreningen har beslutat om att höja avgiften med 10% fr.o.m 2025-01-01 (kontrollerat 2024-12-17).



Enligt årsredovisning 2023  
Skuldsättning/kvm bostadsrätt: 6 619 kr

<b>Information om månadsavgift</b>	I avgiften ingår värme, vatten och bredband.
<b>Försäkring</b>	Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.
<b>Äkta/oäkta förening</b>	Äkta
<b>Tillåter föreningen juridisk person som köpare?</b>	Nej
<b>Tillåter föreningen delat ägande?</b>	Ja, om förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sådan sambos på vilka sambolagen tillämpas.
<b>Föreningen äger marken</b>	Ja

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	Gathus
<b>Byggår</b>	1909. Värdeår: 1983
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Ventilation</b>	Självdreg
<b>Hiss</b>	Hiss finns.

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2019-02-14
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	152 kWh per m <sup>2</sup> och år





---

---

## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

---

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	416	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	250	Underhåll
Övrigt			
			<b>Summa</b>
			<b>månadskostnad</b>
			<b>666</b>

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

---

## BOENDEKOSTNAD

---

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Gustav Larsson  
*Fastighetsmäklare*  
072-388 24 09

[gustav.larsson@aliciaedelman.se](mailto:gustav.larsson@aliciaedelman.se)