

Objektsbeskrivning

Vasastan - Dalagatan 86G, 3 TR



Pris	4 295 000 kr
Månadsavgift	2 380 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	38 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Boarea	38 m ²
Areakälla	Faktisk uppmätning

GL01861

Sida 1 av 5



Disponeras som 2 ROK men är 1 ROK enligt föreningsinformationen. Är 37 enligt föreningens info.

HALL	Välkomnande hall med ljusa väggar och golv. Förvaring i garderober samt avhängning invid entré.
BADRUM	Helkaklat stambytt badrum i ljust kakel och klinker. Utrustat med handfat ovan kommod, badrumsskåp, wc samt dusch bakom duschvägg.
VARDAGSRUM	Luftigt allrum i öppen planlösning med köket. Ett generöst ljusinsläpp från stort spröjsat fönster som skapar en härlig rymd i rummet. Ljusa väggar och ljust trägolv. Här inryms möblering så som soffgrupp, tv-möblemang och matplats.
KÖK	Modernt kök (renoverat 2022) i social planlösning mot vardagsrum. Genomgående skåpssluckor i ljus kulör och snygg bänkskiva. Utrustat med spishäll, fläkt, ugn, diskmaskin samt kyl- och frys. Väggar i ljust och ljust trägolv. Fint ljusinsläpp från spröjsat fönster.
SOVRUM	Rogivande sovrum med plats för större säng. Väggar i ljust och ljust golv. Fint ljusinsläpp från fönster. Platsbyggd bokhylla.
FÖRRÅD	Till lägenheten ingår ett vindsförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Adress	Dalagatan 86G, 3 TR, 11343 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	00186
Våning	2 av 5. 3 trappor
Övrigt	Äger du din bostad idag? Ja

EKONOMI

Månadsavgift	2 380 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg om 99 kr/mån för bredband.
Andel av årsavgift	0,51243 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	61 302 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 Smedjan 11 (org.nr 769604-3012)
Adress	Dalagatan 86A, 11343 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	<p>Brf Smedjan 11 är en äkta förening. Föreningen upplåter 170 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.</p> <p>Föreningen bildades 1998. Fastigheten upplåts med tomträtt till föreningen av Stockholm stad. Föreningen förvärvade tomträtten år 2001 och nuvarande avtal löper till 2032-12-31.</p> <p>Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 2 006 kr. Vid belåning av bostaden har föreningen rätt att ta ut en pantsättningsavgift om ca 860 kr/pant. Beloppen är beräknade på 3,5% respektive 1,5 % av prisbasbeloppet för år 2024.</p> <p>Besök gärna föreningens hemsida: https://smedjan11.se/</p>
Antal lägenheter	175 st, varav 5 hyresrätter
Antal lokaler	5 st
Gårdsplats	Det finns en trevlig innergård med utemöbler och grill för sköna sommarkvällar.
Parkering	I området råder boendeparkering enligt Stockholm stads bestämmelser.
Tv & bredband	Föreningen har tecknat ett gemensamt avtal för TV och bredband (100 Mbit) med leverantören Tele2 till en obligatorisk kostnad om 99 kr/mån.
Gemensamma utrymmen	<ul style="list-style-type: none">- Tre stycken gemensamma tvättstugor (Port B, D, och E). Bokning görs vid varje tvättstuga.- Soprum- Två cykelförråd finns.
Renoveringar	<p>2003 Fönsterrenovering</p> <p>2003-2005 Byggsdes 14 lägenheter av tidigare vindsutrymme. Samma år installerades en ny värmepanna/undercentral samt renovering av tak.</p> <p>2005-2011 Stambyte</p> <p>2005 Trapphusrenovering</p> <p>2016 Fönstermålning</p> <p>2017 Takrenovering/målning, OVK</p> <p>2017 Stamspolning</p> <p>2018 Mindre fasadarbeten samt målning av balkongräcken av samtliga gemensamma balkonger.</p> <p>2018 Installation av rörelsedektorer för belysning i samtliga trapphus</p> <p>2019 Renovering/ombyggnation av källarlokal till uthyrningsbar kontors-/lagerlokal och ommålning och målningsarbeten på fönster och dörrar på lokalerna ut mot Dalagatan.</p> <p>2020 Ventilationsrengöring i samtliga lägenheter</p> <p>2020 Sotning av eldstäder</p> <p>2020 Nya tvättmaskiner i samtliga tvättstugor</p> <p>2020 Ommålning och renovering av soprum</p> <p>2020 Installation av avgasare och magnetfilter till värmesystemet</p>



2023 Hissmodernisering
2023 Modernisering undercentralen (varmvatten delen)
2024 El armaturer i samtliga portar
2024 Stamspolning

Föreningen har inga större planerade renoveringar i dagsläget (kontrollerat 2024-10-01).

Ekonomi

Föreningen har en diskuterad avgiftshöjning om 4% from 2025-01-01 (kontrollerat 2024-10-09)

Enligt årsredovisning 2023
Skuldsättning/kvm bostadsrätt: 2 026 kr

Information om månadsavgift

I avgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg tillkommer för bredband.

Försäkring

Fasgheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Äkta/oäkta förening

Äkta

Tillåter föreningen juridisk person som köpare?

Nej

Tillåter föreningen delat ägande?

Ja, minst 10%

Äger föreningen marken?

Tomträtt.
Nuvarande avtal gäller from. 2022-12-31 och 10 år framåt.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1910
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F / Självdrag
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2018-10-10
Energiklass	Byggnaden har energiklass G på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	230 kWh per m ² och år





DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	250	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	150	Underhåll	
Övrigt				
			Summa	
			månadskostnad	400

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 3 000 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 1 800 kr/år.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 4 295 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	644 250	859 000	1 073 750
Lånebelopp	3 650 750	3 436 000	3 221 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	7 454	7 015	6 577
Driftskostnad	400	400	400
Månadsavgift till förening	2 380	2 380	2 380
Netto boendekostnad per månad	10 234	9 795	9 357

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

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Gustav Larsson
Fastighetsmäklare
072-388 24 09

gustav.larsson@aliciaedelman.se