

Objektsbeskrivning

Vasastan - Dalagatan 86H



Månadsavgift	2 934 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	49 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Boarea	49 m ²
Areakälla	enligt uppmätning
	46 kvm enligt föreningens information. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för

JR03075

Sida 1 av 6

köparen.

HALL

Välkomnande hall med smakfulla ytskikt bestående av väggar i en dov kulör och mörkt, praktiskt klinker. Hallen erbjuder gott om förvaring och avhängningsmöjligheter i form av platsbyggda garderober längs med vägg.

KÖK

Tidlöst kök med genomgående vita skåpsluckor och bänkskiva i trä. Ytskikten består av ljusa väggar och ljust trägolv. Köket är utrustat med diskho, induktionshäll, köksfläkt, ugn, diskmaskin samt kyl- och frys. Ett härligt ljusinsläpp tar sig in via stort fönster med spröjs.

VARDAGSRUM

Vardagsrummet är socialt beläget i anslutning till köket. Här möts du av ett generöst ljusinsläpp via stort fönsterparti med spröjs. I vardagsrummet inryms soffa, soffbord, TV-möbel, matgrupp och annat efter smak och behov. Ytskikten består av ljusa väggar och ljust trägolv. I anslutning till vardagsrummet finns en garderob som inrymmer gott om förvaring.

SOVRUM

Luftigt sovrum med plats för dubbelsäng, sängbord, byrå och annat möblemang efter önskemål. Smakfulla ytskikt bestående av väggar i ljusbeige nyans samt ljust trägolv. Generöst ljusinsläpp från fönster med spröjs. Sovrummet erbjuder även gott om förvaringsmöjligheter via intilliggande klädkammare.

BADRUM

Modernt badrum med väl utvalda materialval bestående av kakel och klinker i beige nyans. Badrummet är utrustat med vägghängd WC, handfat med kommod, spegel med belysning, takdusch med glasväggar och golvvärme. Utöver detta finns även bekvämligheter som kombinerad tvättmaskin/torktumlare och förvaring via överskåp.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett källarförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Adress	Dalagatan 86H, 113 43 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	00205
Lägenhetsnummer adressregister	1305
Våning	3 av 6. Våning 2 enligt föreningen

EKONOMI

Månadsavgift	2 934 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg om 99 kr/månad tillkommer för bredband.
Andel i förening	0,61758 %
Andel av årsavgift	0,61041 %
Bostadsrättens indirekta	40 061 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av

JR03075

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 inte pantsatt.

FÖRENING

Namn Brf Smedjan 11 (org.nr 769604-3012)

Adress Dalagatan 86A, 11343 STOCKHOLM

Allmänt om föreningen Brf Smedjan 11 är en äkta förening. Föreningen upplåter 170 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

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.

Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 2 072 kr. Vid belåning av bostaden har föreningen rätt att ta ut en pantsättningsavgift om ca 888 kr/pant. Beloppen är beräknade på 3,5% respektive 1,5 % av prisbasbeloppet för år 2026.

Besök gärna föreningens hemsida: <https://smedjan11.se/>

Fastighetsbeteckning Smedjan 11

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 - Tre stycken gemensamma tvättstugor (Port B, D, och E). Bokning görs vid varje tvättstuga.
- Soprum
- Två cykelförråd finns.

Renoveringar 2003 Fönsterrenovering
2003-2005 Byggs 14 lägenheter av tidigare vindsutrymme. Samma år installerades en ny värmepanna/undercentral samt renovering av tak.
2005-2011 Stambyte
2005 Trapphusrenovering
2016 Fönstermålning
2017 Takrenovering/målning, OVK
2017 Stamspolning



2018 Mindre fasadarbeten samt målning av balkongräcken av samtliga gemensamma balkonger.
2018 Installation av rörelsedektorer för belysning i samtliga trapphus
2019 Renovering/ombyggnation av källarlokal till uthyrningsbar kontors-/lagerlokal och ommålning och målningsarbeten på fönster och dörrar på lokalerna ut mot Dalagatan.
2020 Ventilationsrengöring i samtliga lägenheter
2020 Sotning av eldstäder
2020 Nya tvättmaskiner i samtliga tvättstugor
2020 Ommålning och renovering av soprum
2020 Installation av avgasare och magnetfilter till värmesystemet
2023 Hissmodernisering
2023 Modernisering undercentralen (varmvatten delen)
2023 Modernisering av samtliga hissar
2024 El armaturer i samtliga portar
2024 Stamspolning
2025 Målning av slitna fönster
2025 Injustering av värmesystem samt underhåll av venler mm
2025 Underhåll balkonger

Pågående renoveringar:

Föreningen håller på att renovera samlingstammarna, (finansiering finns).

Föreningen följer underhållsplanen och planerar eventuellt för renovering av fasaden mot innergården samt byte av armaturer i källarna, (finansiering finns).

Föreningen har i övrigt inga större renoveringar planerade enligt styrelsen (kontrollerat 2026-02-03).

Ekonomi

Föreningen har i dagläget inga beslut tagna gällande kommande avgiftshöjningar för 2026.

Angående avgiftsförändringar för 2027 så är inget beslut taget i dagsläget. Styrelsen kommer att ta ett beslut efter sommaren. Enligt styrelsen rör det sig i sådana fall om en mindre höjning på ca 4% (kontrollerat 2026-02-03).

Enligt årsredovisning 2024

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 avgäldsperiod gäller fram till och med 2032-12-31.



Avgäldsperiod / Årsavgäldskostnad

2025-01 - 2025-12

1 736 000 kr

2026-01 - 2026-12

1 918 000 kr

2027-01

2 099 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1910/1916
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag/F
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 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	250	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Välgavgift/snö
Sotning	Försäkring	200	Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			450

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 2 400 kr/år.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 0 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats			
Lånebelopp			
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta			
Driftskostnad	450	450	450
Månadsavgift till förening	2 934	2 934	2 934
Netto boendekostnad per månad	3 384	3 384	3 384

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

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Josefine Ramqvist
Fastighetsmäklare
 072-388 24 14

josefine.ramqvist@aliciaedelman.se