

## Objektsbeskrivning

### Vasastan/Sibirien - Roslagsgatan 33A



|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| <b>Månadsavgift</b> | 6 353 kr           |
| <b>Objekttyp</b>    | Lägenhet           |
| <b>Antal rum</b>    | 3                  |
| <b>Boarea</b>       | 100 m <sup>2</sup> |

#### INTERIÖR

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| <b>Antal rum</b> | 3                   |
| <b>Boarea</b>    | 100 m <sup>2</sup>  |
| <b>Areakälla</b> | faktisk uppmätning. |

95 kvm enligt föreningens information och 100 kvm enligt faktiskt uppmätning.  
Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för

AT03757

Sida 1 av 6



köparen.

## HALL

Direkt innanför de stora glasdörrarna möts ni av en hall med plats för avhängning som också avskärmar köket från hallen, man möts direkt av den fantastiska takhöjden.

## KÖK

Underbart kök för hemmakocken, väl tilltagna arbetsytor i marmor, gott om förvaring bakom vackra luckor i grön nyans och en stor köksö. Köket är utrustat med spishäll, ugn, micro, separat kyl och frys, samt vinkyl.

## MATSAL

Det stora rummet i övre plan disponeras idag som en fantastisk matsal – en lyxigare miljö att bjuda in till middagar i är svår att hitta i lägenhetsklassen. Här möts ni av en unik townhouse-känsla med stora industrifönster som ger ett otroligt ljusinsläpp, nästan fyra meter i takhöjd upp till det välvda taket med synliga stålbalkar. Här finns gott om plats för ett stort matbord för upp till 10 personer till vardags och 20 personer vid fest. I rummet finns även utrymme för en arbetshörna invid fönstret med gott om plats för extraförvaring i höga garderober.

## BADRUM

Badrum i övre plan disponeras idag som wc och tvättstuga med tvättpelare.

## BALKONG

Till lägenheten hör en härlig balkong i sydvästläge med eftermiddag- och kvällssol. Gott om plats för utemöbler, växter och tillhörande möblemang.

## TERRASS/ LOFTGÅNG

Till lägenheten hör en härlig terrass (loftgång med nyttjanderätt) med morgon- och förmiddagssol. Gott om plats för utemöbler, växter och tillhörande möblemang.

## VARDAGSRUM

Den större delen av det nedre planet disponeras idag som vardagsrum, men byggs lätt om till master bedroom med stor garderob. Platsbyggd bokhylla med gott om förvaring och inbyggd arbetsplats under trappan.

## MASTER BEDROOM

Det större sovrummet ligger lugnt mot gården och rymmer en dubbelsäng, söffbord och bra förvaring i stora garderober som tar tillvara på takhöjden.

## SOVRUM

Det mindre sovrummet passar perfekt som barnrum eller arbetsrum. Här får 90-säng och skrivbord plats.

## BADRUM

Badrummet i nedre plan är sobert inrett med beigea väggar och ett mörkgrått kalkstensgolv. Rummet är idag utrustat med dusch, duschväggar, handdukstork, wc samt ett elegant marmorhandfat med kommod.

## FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd.

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

|                                   |                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| Adress                            | Roslagsgatan 33A, 113 54 Stockholm |
| Lägenhetsnummer<br>förening       | 32                                 |
| Lägenhetsnummer<br>adressregister | 1303                               |
| Våning                            | 3 av 4                             |

AT03757

Sida 2 av 6

---

**Balkong/uteplats** Balkong finns.

---

## EKONOMI

---

**Månadsavgift** 6 353 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg om 85 kr/månad tillkommer för kabel-tv och 109 kr/månad för internet.

**Andel av årsavgift** 3,681 %

**Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning** 469 077 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 Vilan 7 (org.nr 769603-7725)

**Adress** Roslagsgatan 33, 11354 STOCKHOLM

**Allmänt om föreningen** Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Föreningen registrerades 1998 och äger marken.

Föreningen har en stark ekonomi med goda intäkter från sina lokaler, där bland annat populära Al Dente är. De stabila lokalintäkterna är en stor tillgång och bidrar till föreningens långsiktiga ekonomiska trygghet.

Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 1 480 kr. Vid belåning av bostaden har föreningen rätt att ta ut en pantsättningsavgift om ca 592 kr/pant. Beloppen är beräknade på 2,5% respektive 1 % av prisbasbeloppet för år 2026.

Besök gärna föreningens hemsida för mer information: [www.brfvilan7.se](http://www.brfvilan7.se)

**Parkering** I området råder parkering enligt Stockholm stads bestämmelser.

**Tv & bredband** Leverantör TV är Tele2 (tidigare Comhem) obligatoriskt tillägg på månadsavgiften (basutbud)

Leverantör av Bredband är Bredband 2 (tidigare Stockholms Stadsnät) obligatoriskt tillägg på månadsavgiften.

**Gemensamma utrymmen** Föreningen har en gemensam tvättstuga, barnvagnsrum och innergård med grill.

**Renoveringar** 1978 - Elstambyte gathus  
1978 - Rörstambyte, gathus bad/köksstammar mot gata.  
2001 - Rörstambyte, gårdshus köksstammar mot gård



2001 - Elstambyte gårdshus  
2002 - Omputsning av fasad  
2002 - Omläggning av tak  
2005 - Nya balkonger gathus  
2006 - Nya balkonger gårdshus  
2011 - Restaurering entré/trapphus gårdshus  
2014 - Renovering av portik  
2017 - Nya tvättmaskiner  
2019 - Indragning av fiber  
2020 - Taksäkerhetsanordningar  
2020 - Renovering fönster gathus  
2020 - Byte av inkommande vattenledning UC  
2020 - Säkerhetsdörrar/Fastighets boxar  
2020 - Renovering av trapphus  
2022 - Ny hisskorg och hissmotor i gathus  
2023 - Energideklaration  
2023 - Byte takkupor samt fönster på vindsvåningar i gathus  
2023 - Åtgärd fuktskada i lokal  
2024 - Radonmätning (godkänd)  
2024 - Byte stammar källare gathus  
2024 - Byte porslin och kakel toalett källare gathus  
2024 - Åtgärd stammar i kulvert mellan husen  
2025 - Underhåll loftgång och utrymningsstegar  
2025 - Spolning och filmning stammar  
2025 - Byte av två takfläktar gårdshus

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste fem åren:

- Åtgärder ventilation efter OVK
- Underhåll av fasad mot grannfastighet
- Stambyte. Föreningen utreder ett kommande stambyte i delar av gathuset, där flera stammar är från slutet av 1970-talet (gårdshusets stammar är bytta vid runt år 2000 och berörs inte av bytet). Stammarna filmades i slutet av 2025 och arbete pågår med att bedöma skicket, vilka stammar som behöver bytas samt den uppskattade kostnaden. Inget styrelsebeslut är ännu fattat, men ett stambyte bedöms kunna bli aktuellt inom cirka 2–3 år. Finansieringen är ännu inte beslutad.

(kontrollerat 2026-07-23)

## Ekonomi

Föreningen har i dagsläget inte några budgeterade eller planerade avgiftsändringar för 2026. Avgiften har höjts under de senaste åren till följd av den höga inflationen och ett ökat sparande per kvadratmeter. Hur en eventuell ökad belåning (pga stambytet) kan komma att påverka framtida avgifter går i nuläget inte att bedöma.

(kontrollerat 2026-07-23)

Enligt årsredovisning 2025  
Skuldsättning/kvm bostadsrätt: 5 335 kr

## Information om månadsavgift

I avgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg om 85 kr/månad tillkommer för kabel-tv och 109 kr/månad för internet.

## Äkta/oäkta förening

Äkta

## Tillåter föreningen

Nej

**juridisk person som köpare?****Tillåter föreningen delat ägande?** Ja, minsta andel 10%**Äger föreningen marken?** Ja**BYGGNAD**

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| <b>Byggnadstyp</b> | Gathus      |
| <b>Byggår</b>      | 1898        |
| <b>Uppvärmning</b> | Fjärrvärme  |
| <b>Ventilation</b> | FTX / F     |
| <b>Hiss</b>        | Hiss finns. |

**ENERGIDEKLARATION**

|                                        |                                              |
|----------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Status</b>                          | Utförd 2023-03-30                            |
| <b>Energiklass</b>                     | Byggnaden har energiklass F på en skala A-G. |
| <b>Energiprestanda primärenergital</b> | 139 kWh per m <sup>2</sup> och år            |

**DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)**

Ägarens nuvarande kostnader med 4 personer i hushållet:

|             |                 |     |                      |
|-------------|-----------------|-----|----------------------|
| Uppvärmning | El              | 600 | Vatten/avlopp        |
| Renhållning | Samfällighet/GA |     | Vägavgift/snö        |
| Sotning     | Försäkring      | 250 | Underhåll            |
| Övrigt      |                 |     |                      |
|             |                 |     | <b>Summa</b>         |
|             |                 |     | <b>månadskostnad</b> |
|             |                 |     | <b>850</b>           |

**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 3 000 kr/år.



---

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

| Kostnad vid slutpris 15 000 000 kr och kontantinsats: | 15 %          | 20 %          | 25 %          |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Kontantinsats                                         | 2 250 000     | 3 000 000     | 3 750 000     |
| Lånebelopp                                            | 12 750 000    | 12 000 000    | 11 250 000    |
| Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta                    | 26 031        | 24 500        | 22 969        |
| Driftskostnad                                         | 850           | 850           | 850           |
| Månadsavgift till förening                            | 6 353         | 6 353         | 6 353         |
| <b>Netto boendekostnad per månad</b>                  | <b>33 234</b> | <b>31 703</b> | <b>30 172</b> |

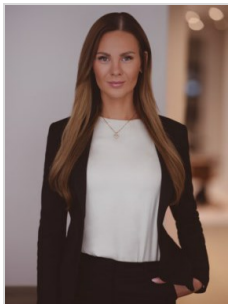
Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Amanda Treutiger  
Fastighetsmäklare / Franchisetagare  
072-388 24 07

[amanda.treutiger@aliciaedelman.se](mailto:amanda.treutiger@aliciaedelman.se)