

Objektsbeskrivning Vasastan - Tomtebogatan 27, 4 tr



Pris	4 495 000 kr
Månadsavgift	2 470 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	40 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Boarea	40 m ²
Areakälla	Enligt uppmätning

GL02307

Sida 1 av 7

Lägenheten är registrerad som 38 kvm och 1 rok enligt föreningen men disponeras som 2 rok.
 Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

HALL

Rymlig och välkomnande hall med gott om plats för avhängning, skoställ och mindre möblemang efter önskemål. Ytskikten består av ljusa väggar och ljust trägolv. Gott om förvaring finns via intilliggande klädkammare.

KÖK

Modernt kök i social planlösning med vardagsrum. Här finns gott om förvaring bakom ljusa köksluckor samt arbetsyta ovan ljus bänkskiva. Köket är utrustat med diskho, spis, fläkt, ugn, diskmaskin samt kyl och frys.

VARDAGSRUM

Luftigt vardagsrum med härligt ljusinsläpp från två fönster i fil. Här inryms soffa, soffbord, TV-möbel samt matbord om 6 personer. Tidlösa ytskikt bestående av ljusa väggar och ljust trägolv.

SOVRUM

Mysigt sovrum med plats för säng och sängbord. Ytskikten består av ljusa väggar och ljust golv. Ett härligt ljusinsläpp tar sig in via fönster.

BADRUUM

Modernt badrum med ljust kakel och klinker. Badrummet är utrustat med WC, handfat ovan kommod samt dusch med glasväggar.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Välkommen till denna charmiga och ljusa tvåa belägen högst upp i huset på populära Tomtebogatan – mitt i hjärtat av Birkastan! Här bor du på en av stadsdelens mest eftertraktade adresser, bara ett stenkast från Rörstrandsgatans mysiga kvarter med caféer, restauranger och småbutiker.

Lägenheten präglas av vackra originaldetaljer såsom högt i tak, stora fönsterpartier och tidstypiska trägolv. Planlösningen är både social och funktionell, med ett luftigt vardagsrum som erbjuder plats för både soffgrupp och matbord, ett rofyllt sovrum samt ett charmigt kök. Läget högst upp i huset ger ett härligt ljusflöde och en lugn atmosfär – helt utan insyn!

Föreningen är välskött med låg belåning och fina intäkter från lokaler. Läget i Birkastan erbjuder det bästa av två världar – den levande stadspulsen i kombination med närhet till grönområden som Karlbergsparken och promenadstråk längs vattnet. Utmärkta kommunikationer med både tunnelbana och pendeltåg inom kort gångavstånd.

Det här är ett hem att trivas i – varmt välkommen att höra av dig vid intresse!

Adress

Tomtebogatan 27, 4 tr, 11338 STOCKHOLM

Lägenhetsnummer förening

29

Lägenhetsnummer adressregister

1402

Våning

4 av 4

GL02307

Sida 2 av 7

Övrigt Äger du din bostad idag?

EKONOMI

Månadsavgift	2 470 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg om 115 kr/mån tillkommer för bredband.
Andel av årsavgift	2,72065 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	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 Tomtebo (org.nr 702002-3466)
Adress	Tomtebogatan 27, 11338 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	BRF Tomtebo är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen består av 30 lägenheter där samtliga är upplåtna med bostadsrätt och samt 3 lokaler. Av dessa är det 26 st bostadsrätter då 4 lägenheter är ihopslagna. Föreningen registrerades 1921 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.
Adresser i föreningen	• Tomtebogatan 27, 113 38 STOCKHOLM • Norrbackagatan 40, 113 34 STOCKHOLM
Fastighetsbeteckning	Ugnen 1
Antal lägenheter	30 st
Antal lokaler	3 st
Parkering	I området råder boendeparkering.
Tv & bredband	Gruppavtal för bredband via Telenor. TV kan medlemmar skaffa via exempelvis IPTV-tjänst på egen räkning från Telenor för linjär-TV
Gemensamma utrymmen	I föreningen finns gemensam innergård och tvättstuga.

Renoveringar

1988 Fasadrenovering
1993 Stambyte (ej avloppsrör i källaren)
1995 Renovering dörrar trapphus
2001 Ommålning trapphus
2001-2003 Balkonger
2005 Bredbandsinstallation
2006 Fjärrvärmeinstallation
2008 Ommålning av källare och tvättstuga
2010 Renovering rökkanaler i lägenheter som har kakelugn/kamin efter eldningsförbud
2011 Spolning samtliga stammar Norrbackagatan
2012 Nya säkerhetsdörrar till vissa lägenheter
2013 Trapphusmålning bottenvåning och bit upp mot första våningen i båda trapphusen
2013 Översyn av ventilation i lägenheter, övergång till mekanisk ventilation
2014 Ommålning tak
2015 Ommålning fönster mot Norrbackagatan i uppgång 40 (ej mot gården)
2016 Gården
2016 Ytterdörr Tomtebogatan har bytts ut samt även de två portarna mot innergården, nya portkodlås
2019 Stambyte av 8 (av totalt 9) avloppsrör i källaren
2020 Byte av frånluftsfläkt på taket
2021 Stambyte (sista avloppsröret i källaren)
2021 Stamspolning (båda trapphusen)
2021 OVK
2021 Taksäkerhet för sotning av skorsten till pizzeria
2021 Eljobb vinden och i källare
2021 Installation värmeelement restaurang Capri due
2021 Åtgärder från OVK
2022 Nytt ventilationssystem för tilluft i restaurangen Capri due
2022 Rengöring ventilationskanaler
2023 Renoverat inre rum i hyreslokal Joy4Life från tidigare fuktskada
2023 Målning och renovering av fönster, balkonger och ytterdörrar mot innergård.
2024 Takfönster gården till Capri due
2024 Byte av torkskåp i tvättstuga

Föreningen följer underhållsplanen:

Ej tidsbestämt: Installera frånluftsfläktar som saknas/behöver åtgärdas

Ej tidsbestämt: Byte av termostater, termostatventiler och injustering värmesystemet

2025 Byte lysrör

2026 Målning fönster och dörrar (Norrbackagatan mot gatan)

2027 Byte av enheter i fjärrvärmecentralen

2028 Målning fönster och dörrar (Tomtebogatan mot gatan)

2028 Målning av källare (utanför tvättstuga och soprum)

2028 Byte av vattenrör

2028 Stambyte eller relining vid behov

2029 Målning av takplåt

2030 Målning av trapphus

2030 Målning av balkongräcken

2030 Byte tormax (dörrautomatik)

2030 Omputsning av fasad mot gård

2032 Byte av fjärrvärmecentral

2035 Byte elcentral (vid behov)

Ekonomi

Föreningen har inga beslutade avgiftsändringar (kontrollerat 2025-02-24).



Enligt årsredovisning 2023
Skuldsättning/kvm bostadsrätt: 3 550 kr

Information om månadsavgift

I månadsavgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg tillkommer för bredband (ca 115 kr/mån) samt tillägg för lägenheter med balkong.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

Äkta/oäkta förening

Äkta

Tillåter föreningen juridisk person som köpare?

Nej

Tillåter föreningen delat ägande?

Ja, minst 10%

Äger föreningen marken?

Ja

BYGGNAD

Byggnadstyp

Gathus

Byggår

1906

Uppvärmning

Fjärrvärme

Ventilation

FTX / F / FT

Hiss

Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

Status

Utförd 2021-05-18

Energiklass

Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.

Energiprestanda primärenergital

115 kWh per m² och år



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

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 4 495 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	674 250	899 000	1 123 750
Lånebelopp	3 820 750	3 596 000	3 371 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	7 801	7 342	6 883
Driftskostnad	400	400	400
Månadsavgift till förening	2 470	2 470	2 470
Netto boendekostnad per månad	10 671	10 212	9 753

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

UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare

Stockholm den 27 april 2025

Köpare

Stockholm den 27 april 2025

.....
 Signatur med initialer

.....
 Signatur med initialer



KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Gustav Larsson

Fastighetsmäklare/Partner

072-388 24 09

gustav.larsson@aliciaedelman.se