

Objektsbeskrivning

Vasastan - Norrbackagatan 44



Pris	3 295 000 kr
Månadsavgift	1 576 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	1
Boarea	29 m ²

INTERIÖR

Antal rum	1
Kökstyp	Kök
Boarea	29 m ²

GL02698

Sida 1 av 5



Areauppgiften kommer från föreningen, säljaren, tidigare säljare eller från en uppmätning. Säljaren kan inte garantera att areauppgiften är korrekt varför köparen nu uppmanas att kontrollera areauppgiften om den är väsentlig för köparen.

Areakälla	enligt uppmätning 27 kvm enligt föreningens register. 29 kvm enligt uppmätning. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Ljus och välkomnade hall med vitt grangolv, ljusa väggar och avhängningsmöjligheter invid entré.
KÖK	Socialt kök med vitt grangolv och ljusa väggar samt vitt kakel ovan diskbänk. Vita fronter på över- och underskåp samt naturligt ljusinsläpp från rummets stora fönster. Köket är utrustat med ugn, spis, diskmaskin, kyl och frys samt att matplats ryms.
VARDAGSRUM + LOFT	Välplanerat vardagsrum med vitt grangolv och ljusa väggar. Vardagsrummet rymmer soffa med soffbord och mediabänk samt att rummet har ett sovloft. Från vardagsrummet nås även en klädkammare med plats för förvaring.
BADRUUM	Helkaklat badrum med vitt kakel och mörkare klinker. Badrummet är utrustat med WC, handfat och dusch.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör ett källarförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Varmt välkomna till denna sekelskiftespärla mot grönskande innergård . Spröjsade fönster och generös takhöjd präglar denna attraktiva bostad. Våltdisponerat kök och vardagsrum, välplanerad sovdell med god förvaring och kaklat badrum. Föreningen har god ekonomi med en låg belåningsgrad. I hjärtat av Birkastan hittar ni underbara Norrbackagatan som har allt ni kan önska. Bra kommunikationer från S:t Eriksplan med tunnelbana, buss och flygbuss till Arlanda och en fantastisk restauranggata som har något för allas smaker. Närhet till Odenplan och pendeltåg samt ett stort utbud av restauranger och butiker. Via S:t Eriksbron är ni över på Kungsholmen på nolltid. Där kan ni njuta av vackra promenadstråk längs vattnet eller ta 10 km-slingan runt ön. Välkommen att längta hem!
Adress	Norrbackagatan 44, 11334 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	06
Lägenhetsnummer adressregister	1003
Våning	0,5 av 4

EKONOMI

Månadsavgift	1 576 kr. Månadsavgift enligt säljaren. I månadsavgiften ingår värme och vatten.
Andel i förening	2,67 %
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 inte pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Balder 13 (org.nr 702000-1090)
Adress	Norrbackagatan 44, 11334 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	Brf Balder 13 är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt. Föreningen bildades 1991 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. Föreningen har en mindre festlokal med pentry som kan hyras av samfälligheten. I föreningen finns även gemensamma utrymmen som en mysig innergård, tvättstuga en halv trappa ner från entréplan samt att det på källarplan finns soprum och två cykelförråd. Föreningen har inga beslutade avgiftsändringar i dagsläget (kontrollerat 2023-12-18).
Adresser i föreningen	Norrbackagatan 44, 113 34 STOCKHOLM
Parkering	I området råder boendeparkering enligt Stockholm stads bestämmelser.
Tv & bredband	Bas utbud ingår och bredband betalas av medlemmar. Föreningen är uppkopplade med "open universe" där abonnemang väljs själv.
Renoveringar	1981 Stambyte 1990 Fasadrenovering 2011 Fönstermålning 2015 Stamspolning 2016 Målning trapphus 2019 Målning av fastighetens tak samt att en fuktskada hanterades 2019 Stamspolning 2020 OVK

2021 Tvättstuga
2021-2023 Smältans samfällighet totalrenoverat innergård
2022 Nya plattor på innergård
2024 - Radonmätning inleddes och avslutades 2025 utan anmärkningar.

Föreningen har inga större planerade renoveringar i dagsläget (kontrollerat 2023-12-18).

Ekonomi

Föreningen har inga beslutade avgiftsändringar i dagsläget (kontrollerat 2023-12-18).

Enligt årsredovisning 2024
Lån/kvm bostadsrättsyta: 2 293 kr

Information om månadsavgift

I månadsavgiften ingår värme och vatten.

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

1910

Uppvärmning

Fjärrvärme

Ventilation

Självdreg

Hiss

Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

Status

Utförd 2020-10-21

Energiklass

Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.

Energiprestanda primärenergital

116 kWh per m² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	167	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	200	Underhåll	
Övrigt				
Summa månadskostnad				367

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 2 000 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 2 400 kr/år.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 295 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	494 250	659 000	823 750
Lånebelopp	2 800 750	2 636 000	2 471 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	5 718	5 382	5 045
Driftskostnad	367	367	367
Månadsavgift till förening	1 576	1 576	1 576
Netto boendekostnad per månad	7 661	7 325	6 988

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

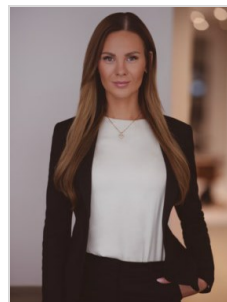
KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
 Gustav Larsson
Fastighetsmäklare/Partner
 072-388 24 09

gustav.larsson@aliciaedelman.se



Extra kontaktperson
 Amanda Treutiger
Fastighetsmäklare / Franchisetagare
 072-388 24 07

amanda.treutiger@aliciaedelman.se