

Objektsbeskrivning

Vasastan/Birkastan - Norrbackagatan 27B, 5 tr



Utgångspris	6 995 000 kr
Månadsavgift	4 566 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	78 m ²

INTERIÖR

Antal rum	3
Kökstyp	Kök
Boarea	78 m ²

EA02383

Sida 1 av 6



Areakälla	föreningens information
HALL	Välkomnande hall med gott om förvaringsmöjligheter i garderober längs med vägg. Ljusa väggar och klinker på golv. Fint ljusinsläpp från fönster. Elektroniskt dörrlås. I anslutning till loftgång att använda som ytterligare balkongdel.
KÖK	Kök i social planlösning över köksö mot vardagsrum. Genomgående skåpsluckor i trä och ljus bänkskiva. Utrustat med spishäll med inbyggd fläkt, vinkyl, ugn, mikro, diskmaskin samt kyl- och frys. Gott om skåpsförvaring i skåp. Plats för matgrupp om 4-6 personer. Genomgående generöst ljusinsläpp från fönster i olika riktning. Väggar i beige kulör och ljust golv.
VARDAGSRUM	Luftigt vardagsrum med plats för större soffgrupp samt övrigt möblemang efter smak och tycke. Väggar i ljusbeige kulör och ljust golv. Generöst ljusinsläpp från fönster i olika riktning skapar en härlig rymd i rummet.
SOVRUM 1	Rogivande sovrum med generöst ljusinsläpp från fönster och balkongdörr. Här finns plats för dubbelsäng, sängbord samt gott om förvaring i platsbyggda garderober längs med vägg bakom akustikpanel i valnöt. Ljusa väggar och ljust golv.
BALKONG	Till lägenheten hör en balkong i anslutning till bostadens ena sovrum. Plats att möblera med soff- eller sittgrupp efter smak.
BADRUM	Nyrenoverat badrum (2023) i ljust kakel och klinker. Utrustat med regndusch bakom vikbara glasväggar, handdukstork, vägghängd wc, handfat ovan kommod samt kombinerad tvätt- och torktumlare. Spotlights i tak.
SOVRUM 2	Rymligt sovrum med plats för säng, sängbord, skrivbord och övrigt möblemang efter behov. Gott om förvaring i platsbyggda garderober längs med vägg. Väggar i ljus kulör och heltäckningsmatta på golv. Fint ljusinsläpp från fönster.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör ett källarförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Adress	Norrbackagatan 27B, 5 tr, 11334 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	40
Lägenhetsnummer adressregister	1504
Våning	5 av 6
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	4 566 kr. I avgiften ingår värme, vatten samt grundutbud för kabel-TV och bredband.
---------------------	---



Andel av årsavgift	2,35037 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	372 538 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 Skålen 27 (org.nr 769606-2830)
Hemsida	https://hemsida.sbc.se/brf-skalen-27-i-stockholm
Adress	Norrbackagatan 27B, 11334 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	<p>Brf Skålen 27 är en äkta bostadsrättsförening som upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.</p> <p>Föreningen registrerades 2000 och upplåter marken med tomträtt. Fastigheten köptes 2008/2009 av BRF Skålen 27.</p> <p>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.</p> <p>Se mer på föreningens hemsida: https://hemsida.sbc.se/brf-skalen-27-i-stockholm</p>
Adresser i föreningen	<ul style="list-style-type: none">• Norrbackagatan 27B, 113 34 STOCKHOLM• Norra stationsgatan 111, 113 64 STOCKHOLM
Fastighetsbeteckning	Skålen 27
Antal lägenheter	45 st, varav 4 hyresrätter
Antal lokaler	1 st
Parkering	<p>Föreningen har ett garage i huset (14 st platser) samt servitutsavtal om 8 st platser i huset intill (annat pris).</p> <p>Garageplats i huset: 1 725 kr/mån, + 200 kr/mån för de med aktiv elladdningsplats för elbilar (10 st platser är utrustade med laddstolpe)</p>
Tv & bredband	<p>TV levereras via Tele2.</p> <p>Bredband levereras via Bredband2 (1000/1000 Mbit)</p>
Gemensamma utrymmen	<p>- Tvättstuga (utrustad med tre tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkskåp samt mangel). Tvättstugan är placerad vid entréport 27B och har en RWC+dusch samt ett ljudklassat medlemsrum.</p> <p>- Garage</p> <p>- Cykelrum (i båda husen)</p>



- Återvinningsrum
- Övernattningsrum att hyra
- Alla lgh har ett eget separat lägenhetsförråd.
- Skyddsrum inbyggt i källare (nyttjas till lägenhetsförråd i fredstid).

Renoveringar

Tidigare renoveringar:

- 2006-2007 Takrenovering
- 2009 spolning av VA-stammar
- 2009-2010 Genomgång säkerhet av tak
- 2012 Ny tvättstuga
- 2011 Målning trapphus och golvet renoverades
- 2013 Ny undercentral för fjärrvärme samt nya ventilationsaggregat
- 2015 Spolning VA-stammar och målning av entréer
- 2014 Nytt låssystem
- 2019 Byte av hissar
- 2021 Byte av utrustning i tvättstuga
- 2021-2024 OVK
- 2022 Takmålning
- 2022 Spolning VA-stammar
- 2022 Installation av 10 st laddstolpar i garage
- 2025 OVK
- 2025 Stamspolning

Planerade renoveringar

- 2025-2026 Renovering av tätskikt (gården över garaget)
- 2025-2026 Fasadrenovering

Föreningen planerar fasadrenovering (ritningsförslag finns framtagna) och tätskiktsrenovering på innergården över garaget. Ekonomiska medel finns avsatta för förslagen.

Ekonomi

Enligt årsredovisning 2023
Skuldsättning/kvm bostadsrätt: 6 101 kr

Information om månadsavgift

I avgiften ingår värme, vatten samt grundutbud för kabel-TV och bredband.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Äkta/oäkta förening

Äkta

Äger föreningen marken?

Tomträtt

BYGGNAD

Byggnadstyp

Gårdhus

Byggår

1985. Värdeår: 1986

Uppvärmning

Fjärrvärme

Ventilation

FTX



Hiss Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2023-11-07
Energiklass Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital 83 kWh per m² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	416	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	200	Underhåll	
Övrigt				
			Summa månadskostnad	616

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 5 000 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 2 400 kr/år.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

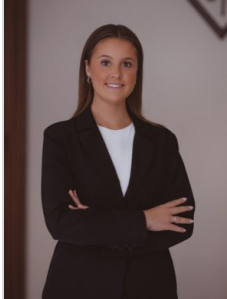
Kostnad vid slutpris 6 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	1 049 250	1 399 000	1 748 750
Lånebelopp	5 945 750	5 596 000	5 246 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	12 139	11 425	10 711
Driftskostnad	616	616	616
Månadsavgift till förening	4 566	4 566	4 566
Netto boendekostnad per månad	17 321	16 607	15 893

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



KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Ellen Ackerstierna
Fastighetsmäklare
072-388 24 15

ellen.ackerstierna@aliciaedelman.se