

Objektsbeskrivning

Birkastan/Vasastan - Tomtebogatan 30, 4tr



Pris	8 995 000 kr
Månadsavgift	3 635 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	78 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse.
Visning	Söndag 3/3 kl. 12:45-13:30 • Välkommen på visning! Gör gärna en intresseanmälan i annonsen för bästa service!

INTERIÖR

Antal rum	3
------------------	---

G.H027

Sida 1 av 6

Kökstyp	Kök
Boarea	78 m ²
Areakälla	faktisk uppmätn norm SS 021053
HALL	Ljus och välkomnande hall med stavparkettgolv och ljusa väggar. Plats för förvaring i inbyggd garderob.
VARDAGSRUM	Socialt vardagsrum med öppen planlösning mot kök. Stavparkettgolv och ljusa väggar samt en väldigt fin inbyggd bokhylla. Plats för soffa, tv samt mediabänk och matgrupp. De stora fönsterpartierna ger ett väldigt fint ljusinsläpp i lägenheten. Takros och stuckaturer ger lägenheten det extra fina.
KÖK	Välutrustat kök med öppen planlösning mot vardagsrum. Kaklad vägg över bänkskiva. Plats för god förvaring och stort matbord i vardagsrummets del. Köket är utrustat med kyl/frys från Smeg, spis, fläkt, micro, diskmaskin och tvättmaskin samt ugn.
SOVRUM 1	Rymligt sovrum med stavparkettgolv och ljusa väggar. Här bjuds man in till myset genom kakelugnens värmande famn. Plats för stor säng, garderober och sängbord. Platsbyggda garderober för maximal förvaring.
SOVRUM 2	Perfekt sovrum/arbetsrum för de som behöver. Stort fönsterparti som ger in fint ljus. Plats för säng, förvaring och arbetsplats.
WALK-IN CLOSET	Anslutande det stora sovrummet finns en walk-in closet med generösa ytor att förvara och hänga in kläder och dylikt.
BADRUM	Häftigt designat helkaklat badrum. Utrustat med dusch, handfat ovan kommod och WC. Handdukstork samt förvaringen ger pricken över i:et.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör ett förråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Välkommen till Tomtebogatan 30, en sekelskiftespärla i hjärtat av Birkastan med fungerande kakelugn och vackra sekeldetaljer. - Låg belåning i föreningen - Äger marken - TM i lägenheten - Fungerande kakelugn - Bästa adress i Birkastan Denna charmiga bostad, med dess rymliga 78 kvadratmeter erbjuder en enastående kombination av historia, modernitet och värme. Med tre rum och kök blir detta hem den perfekta platsen för både par och små familjer som söker bekvämlighet och trivsel på en av Birkastans mest eftertraktade adresser. Ett av de mest framträdande dragen i denna bostad är den fullt fungerande kakelugnen. Den ger inte bara en mysig atmosfär, särskilt under de kalla vintermånaderna, utan ger också en touch av det förflutna som smälter samman med moderna bekvämligheter.
--------------------	---

Läget på Tomtebogatan är helt enkelt oslagbart. Här har du nära till allt. Birkastan är känt för sina charmiga kaféer, restauranger och butiker. Du kan njuta av en lugn promenad i Vasaparken eller utforska leden runt Kungsholmen. Oavsett dina intressen finns det alltid något att upptäcka runt hörnet.

Huset på Tomtebogatan 30 ritades år 1909 av den välrenommerade arkitektduon Victor Dorph och Anders Höög. Vid den tiden var Dorph och Höög förmodligen Stockholms mest produktiva och inflytelserika arkitekter. Deras arbete har satt sin prägel på staden och har blivit en symbol för den tidens arkitektoniska skönhet och elegans.

Denna bostad är inte bara ett hem utan också en känsla!

Välkommen att längta hem!

Ansvarig mäklare:
Gustav Hjelmqvist
073-542 17 31, gustav@lisalavii.se

Adress	Tomtebogatan 30, 4tr, 11338 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	0015
Lägenhetsnummer adressregister	1402
Våning	4 av 5

EKONOMI

Månadsavgift	3 635 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg om 115kr/mån tillkommer för bredband från Ownit.
Andel i förening	2,90065 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	265 989 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	BRF Kadetten 15 (org.nr 702001-0612)
Hemsida	https://kadetten15.se/
Adress	Tomtebogatan 30, 11338 Stockholm
Allmänt om föreningen	Brf Kadetten 15 är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen upplåter 33 lägenheter med

bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Föreningen registrerades 2006 och äger marken.

Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 1 313 kr (2,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av köpare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om ca 525 kr/pant (1 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2023.

Föreningen har en gemensam tvättstuga samt barnvagns och cykelförråd. En väldigt trevlig innergård med utemöbler och grillplats. Nyöppnad yogastudio finns i föreningen. Varje lägenhet disponerar ett källarförråd.

Besök gärna föreningens hemsida: <https://kadetten15.se/>

Parkering

I området råder boendeparkering enligt Stockholms stads bestämmelser.

Tv & bredband

Kabel-tv kan tecknas via Comhem eller Ownit, tecknas enskilt av varje medlem. Ownit levererar bredband till samtliga. Teoretisk hastighet upp till 1 Gbit. Obligatorisk avgift ovanpå månadsavgiften med 115kr.

Renoveringar

1985-1986 - Fastigheten byggdes om och stambyte genomfördes.
2008 - OVK.
2011- Utbyte av värmecentralen.
2012 Ombyggnad av fastighetens tak, både gat- och gårdshus.
2014 - Fönsterrenovering och fönstermålning för samtliga fönster i fastigheten samt gårdsuppgångarnas trapphus målades om.
2015 Ventilationssystemet uppdaterades med ett nytt ventilationsaggregat.
2016 Ommålning av trappuppgången i gathuset, reparation av fasaden mot Karlbergsvägen.
2017 Byte av takarmatur entréer samt utbyte av båda tvättmaskinerna i tvättstugan.
2018 Fasadreparationer inklusive ommålning mot Tomtebogatan 28.
2018 - OVK.
2019 Gathusets vädringsbalkonger renoverade.
2023- Fönster renovering/målning

Föreningen har inga beslut på framtida renoveringar.
En underhållningsplan följs och går att finna på föreningens hemsida.

Äkta/oäkta förening

Äkta

Äger föreningen marken?

Ja.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1910
Fönster	3-glas

Uppvärmning Fjärrvärme

Ventilation Frånluft

Hiss Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2019-05-28

Energiklass Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.

Energiprestanda
primärenergital 144 kWh per m² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	EI	416	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	300	Underhåll	
Övrigt				
Summa månadskostnad				716

Kommentar I angiven driftkostnad som är räknat enligt schablon ingår hushållsel 5 000kr/år och hemförsäkring 3 600kr/år.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 8 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	1 349 250	1 799 000	2 248 750
Lånebelopp	7 645 750	7 196 000	6 746 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	15 610	14 692	13 774
Driftskostnad	716	716	716
Månadsavgift till förening	3 635	3 635	3 635
Netto boendekostnad per månad	19 961	19 043	18 125

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

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Gustav Hjelmqvist
Fastighetsmäklare
073-542 17 31

gustav@lisalavii.se



Extra kontaktperson

Hanna Eriksson
Fastighetsmäklare
0709741248

hanna@lisalavii.se