

Objektsbeskrivning

Hjorthagen - Skogvaktargatan 14



Pris	4 650 000 kr
Månadsavgift	3 079 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	52 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse.
Visning	Måndag 24/6 kl. 17:30-18:15 • Välkommen på visning! Gör gärna en inressenanmälan i annonsen. Tisdag 25/6 kl. 18:00-18:45 • Välkommen på visning! Gör gärna en intresseanmälan i annonsen.

INTERIÖR

G.H066

Sida 1 av 6

Antal rum	2
Kökstyp	Kök
Boarea	52 m ²
Areakälla	faktisk uppmätn norm SS 021053
HALL	Välkomnande hall med ljust trägolv och målade väggar. Här finns plats för avhängning för både kläder och skor.
BADRUM	Badrum med helkaklade väggar och golv. I badrummet finns WC, dusch, handfat ovan kommod, spegelskåp och handdukstork. Badrummet har även golvvärme och automatisk fläkt för bekvämlighet.
KÖK	Stilrent kök med all maskinell funktion du önskar. Köket präglas av fint ljust trägolv och en gedigen arbetsbänk. Gott om förvaring och bra arbetsytor. Vacker vy mot den lummiga innergården och gott om ljusinsläpp. Utrustat med spis, ugn, kyl/frys, fläkt och diskmaskin.
VARDAGSRUM	Luftigt vardagsrum med ljusa väggar och ljust trägolv. Generöst ljusinsläpp från stora fönsterpartier och fin utsikt ut mot trädkronor. Platsbyggd bokhylla som förgyller vardagsrummet lite extra. Plats för soffa, soffbord och övrigt önskat möblemang. I vardagsrummet finns även plats för goda förvaringsmöjligheter.
SOVRUM	Sovrum med målade väggar och ljust trägolv. Plats för dubbelsäng och sängbord samt goda förvaringsmöjligheter i garderober. Här släpps härligt ljus in från stort fönsterparti.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör nyttjanderätten till ett vindsförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Varmt välkommen till en av Hjorthagens drömtvåor högst upp i huset på Skogvaktargatan 14! Denna bostad erbjuder en perfekt kombination av de moderna bekvämligheterna och det charmiga sekelskiftet. Med sina 52 kvadratmeter och 2 rum och kök blir det en perfekt plats för dig att kalla ditt hem. Här har du en planlösning som ger dig bästa förutsättningarna för möblering och öppenhet. Till råga på detta så ligger bostaden perfekt i grönskande området med direkt tillgång till natur och goda kommunikationer. Innergården är något alldeles speciellt då stadsmiljö möter livet på landet. Föreningen har höns som sköts om av medlemmarna samt en vacker lummig miljö. Föreningen Brf Skytten 4 är en ekonomiskt stark och solid förening som äger marken (ej tomträtt). Bostaden är belägen i Hjorthagens äldsta hus och miljö. Här har du nära till Norra Djurgårdsstadens trevliga café och restaurangutbud, mataffärer (Tempo i Hjorthagen och Hemköp i NDS). Dessutom är Lill-Jansskogen och Norra Djurgården bara en kort promenad bort, perfekt för avkopplande promenader och härlig naturkänsla. Att rekommendera är det mysiga kaféet Café Två Bönor intill Husarviken. Nere i Norra Djurgårdsstaden finns även restaurang O.C.R.A. att rekommendera med mat i
--------------------	---

världsklass.

Från Skogvaktargatan 14 är tunnelbanan runt hörnet (tunnelbanans röda linje) och buss 54 som tar dig in till citykärnan.

För den kulturellt intresserade finns det ingen brist på sevärdheter i närheten. Med Gasklockorna och Spårvagnsmuseet i din omedelbara närhet kommer du att ha en konstant påminnelse om områdets rika historia och karaktär.

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

Kontakta ansvarig mäklare för att boka din visning!

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

Adress	Skogvaktargatan 14, 11542 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	1045
Lägenhetsnummer adressregister	1201
Våning	3 av 3

EKONOMI

Månadsavgift	3 079 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten, TV (basutbud) via Com Hem och bredband via Bahnhof med 1 Gbit/s.
Andel av årsavgift	1,01274 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	118 208 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Underlagen för beräkningen kommer från föreningens senaste årsredovisning.
Pantsättning	Bostadsrätten är inte pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Skytten 4 (org.nr 769606-9785)
Hemsida	https://www.skytten4.nu/
Adress	Nimrodsgatan 21B, 11542 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	Brf Skytten 4 är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 87 lägenheter varav 7 upplåtes med hyresrätt. Det finns även 20 hyresrättslokaler.

Föreningen köpte fastigheten 2002 (äger marken).

En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 433 kr (2,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av köpare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 573 kr/pant (1 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2024.

Föreningen har en fantastisk och unik gemensam innergård med odlingslotter, frukt och bär samt en lekplats. Det finns även en bastu på Skogvaktargatan 10, en övernattningslägenhet/lokal på Skogvaktargatan 8 samt en hobbylokal på Jägmästargatan 12. Gården är känd för sina höns och alla boende som vill kan bli hönsskötare för att skörda färska ägg.

Föreningen har även två tvättstugor på Skogvaktargatan 16 och en tvättstuga på Nimrodsgatan 23, alla tvättstugor är belägna i källaren. Det finns dessutom både cykelrum och barnvagnsförråd.

För mer information besök gärna föreningens hemsida: <https://www.skytten4.nu/>

Parkering

I området gäller boendeparkering enligt Stockholms stads bestämmelser.

Tv & bredband

Föreningen är ansluten till TV och bredband via Tele2 samt Bahnhof (fiber). Varje lägenhet har en egen fiberanslutning till Internet med hastighet om 1 Gbit/s. TV-kanaler kan väljas till av den boende.

Renoveringar

1981/1983 Skedde renovering av kök och badrum. Stammar och El-stigare byttes.
1995 Gjordes omputsning av fasad.
1996 Utfördes ommålning av tak.
2003/2006 Utfördes ytrenovering av trapphus.
2005 Spolades stammarna.
2009 Renoverades och målades fönster, gavelspetsar, vindskivor, takfötter, ytterdörrar och skärmtak.
2010/2011 Byttes tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp ut i de tre tvättstugorna.
2012 Byttes fjärrvärmecentral och stammarna spolades.
2013 Gjordes invändig renovering av alla sophus.
2013 Dusch installerades i uthyrningslägenheten.
2014/2015 Byttes samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.
2014 Förstärkte man alla vindsdörrar med brytskydd.
2016 Installerades passersystem i portarna. Ommålning av fönster och utvändigt trä.
Renovering av lekplats.
2017 Fiberinstallation och stamspolning.
2019-2020 Underhåll av gården. Renovering/förbättring av uteplatser, inköp av nya trädgårdsmöbler, beskärning av träd och nyplantering av växter.
2020 Takvärmeanläggning på Jägmästargatan.
2021 Underhåll av tak.
2021 Underhåll av fasad.
2021 Renovering av ventilationskanaler.
2022 - 2023 Underhåll av fönster.

Stambyte görs löpande vid renovering av badrum.
Inga större renoveringar är planerade i dagsläget.

Ekonomi

Lån/kvm: 3594 kr Lägenhetsyta: 5565 kvm

Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja, minst 10%.
Äger föreningen marken?	Ja.
Övrigt	Bastu: Skogsvaktargatan 10 Övernattningsrum: Skogsvaktargatan 8 Tvättstuga, 2 st: Skogsvaktargatan 16 Tvättstuga: Nimrodsgatan 23

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerbostadshus
Byggår	1910
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hiss	Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2010-11-30
Energiprestanda primärenergital	157 kWh per m ² och år

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	300	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Välgavgift/snö
Sotning	Försäkring	150	Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			450

Kommentar	I angiven driftkostnad som är räknat enligt schablon ingår hushållsel 3 600kr/år och hemförsäkring 1 800kr/år.
-----------	--

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 4 650 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	697 500	930 000	1 162 500
Lånebelopp	3 952 500	3 720 000	3 487 500
Netto räntekostnad vid 4 % ränta	9 223	8 680	8 138
Driftskostnad	450	450	450
Månadsavgift till förening	3 079	3 079	3 079
Netto boendekostnad per månad	12 752	12 209	11 667

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

Gustav Hjelmqvist här!

Fastighetsmäklare som blandar pulsen i mäklaryrket med friluftslivet till vardags för bästa energi och engagemang! Fokus hos mig är kunden. Både säljare och köpare ska få den tid och trygghet som krävs för en lyckad affär. Min passion för människor och förhandling är enorm. Det handlar oftast om människors största affär i livet, då behöver det finnas en trygg och kunnig mäklare som hanterar människan och är tydlig i förhandlingen. Jag ger mig inte tills vi uppnått vårt gemensamma mål!

Låt mig med trygghet och tydlighet guida dig genom Stockholms bostadsdjungel!