

# Objektsbeskrivning

## Enskede - Nynäsvägen 318



|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| <b>Pris</b>                    | 2 850 000 kr utgångspris |
| <b>Månadsavgift</b>            | 4 805 kr                 |
| <b>Objekttyp</b>               | Lägenhet                 |
| <b>Antal rum</b>               | 1,5                      |
| <b>Boarea</b>                  | 46 m <sup>2</sup>        |
| <b>Möjligt tillträdesdatum</b> | Enligt överenskommelse.  |

### INTERIÖR

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| <b>Antal rum</b> | 1,5               |
| <b>Boarea</b>    | 46 m <sup>2</sup> |

EA08888

Sida 1 av 6

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Areakälla</b>  | föreningens information<br><br>1 rok enligt föreningens information, disponeras som en 1,5 rok.<br>Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.                                                                                                                   |
| <b>HALL</b>       | Välkomnande hall med ljusa väggar och snedtak som bidrar till bostadens karaktär. Här finns plats för avhängning, skoställ och sideboard. Från hallen nås bostadens kök direkt intill.                                                                                                                            |
| <b>KÖK</b>        | Klassiskt kök med släta vita skåpsluckor och förvaring i både över och underskåp. Köket är maskinellt utrustat med kyl, frys, spis, ugn och mikrovågsugn. Ett kaklat stänkskydd löper runt arbetsytorna och ger ett klassiskt uttryck som passar väl in i vindsvåningens karaktär.                                |
| <b>VARDAGSRUM</b> | Socialt vardagsrum med tydlig karaktär genom vitmålade takbjälkar och takfönster i snedtaket. Fönstren bidrar med ett vackert ljusinsläpp och ett av dem kan öppnas upp till en balkongliknande öppning. Rummet erbjuder gott om plats för en sällskapsdel med soffa och soffbord samt plats för TV och matgrupp. |
| <b>SOVALKOV</b>   | Ombonad sovalkov med tydlig vindskaraktär genom vitmålade takbjälkar och snedtak. Här finns gott om plats för en större säng med sängbord samt garderober som erbjuder bra förvaringsmöjligheter. Det ljusa golvet kompletterar rummets utformning och förstärker bostadens karaktär.                             |
| <b>BADRU</b>      | Fräscht och stilrent badrum med ljust kaklade väggar och mörkgrått klinkergolv med golvvärme. Badrummet är inrett med WC, handfat med kommod, handdukstork samt en takdusch bakom vikbara glasdörrar. Här finns även tvättmaskin och goda förvaringsmöjligheter.                                                  |

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beskrivning</b> | <p>Varmt välkomna till Nynäsvägen 318 och denna unika vindsvåning om 46 kvm, belägen högst upp i huset i en charmig fastighet från 1929!</p> <p>Här erbjuds en bostad utöver det vanliga med spännande arkitektur, fint ljusinsläpp och ett lugnt och ostört läge. Lägenheten är belägen tre trappor upp och har en genomtänkt planlösning där varje kvadratmeter nyttjas på bästa sätt. Något som verkligen utmärker bostaden är de tre stora fönstren som kan öppnas upp och förvandlas till små balkonger, vilket skapar en härlig känsla av rymd och släpper in både ljus och frisk luft.</p> <p>Bostaden präglas av vindsvåningens karaktäristiska utformning och ett generöst ljusinsläpp som tillsammans skapar en ljus och trivsamt atmosfär. Här bor ni högst upp i huset med ett tyst och behagligt läge, samtidigt som bostaden erbjuder gott om möjligheter att möblera och skapa ett hem efter egna önskemål.</p> <p>Bostaden tillhör Brf Högafln 6–7, en förening med 26 lägenheter och en lokal. Fastigheten genomgick en omfattande renovering under 2010–2011, där bland annat stammar och el byttes ut.</p> <p>Läget i Gamla Enskede erbjuder en härlig kombination av småstadskänsla, grönska och närhet till city. Området är känt för sina charmiga villakvarter, mysiga caféer och</p> |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

restauranger samt trevliga promenadstråk. Här bor ni med närhet till både service, kommunikationer och grönområden, samtidigt som Södermalm och innerstadens utbud finns inom bekvämt räckhåll.

En fantastisk möjlighet för er som söker en ljus och välplanerad vindsvåning med speciella detaljer och ett attraktivt läge i Gamla Enskede.

Varmt välkomna att uppleva bostaden på plats!

|                                           |                                |
|-------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Adress</b>                             | Nynäsvägen 318, 122 34 Enskede |
| <b>Lägenhetsnummer<br/>förening</b>       | 0H26                           |
| <b>Lägenhetsnummer<br/>adressregister</b> | 1302                           |
| <b>Våning</b>                             | 3 av 3                         |

## EKONOMI

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Månadsavgift</b>                                    | 4 805 kr. I månadsavgiften ingår vatten, värme och varmvatten. Obligatoriskt tillägg om 244 kr/mån tillkommer för bredband.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Andel i förening</b>                                | 4,09617 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Andel av årsavgift</b>                              | 3,97763 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Bostadsrättens indirekta<br/>nettoskuldsättning</b> | 527 402 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. |
| <b>Pantsättning</b>                                    | Bostadsrätten är pantsatt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## FÖRENING

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Namn</b>                  | BRF Högaffeln 6-7 (org.nr 769623-5246)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Adress</b>                | Nynäsvägen 318                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Allmänt om föreningen</b> | <p>BRF Högaffeln 6-7 är en äkta bostadsrättsförening i Stockholm med 26 bostäder och en lokal. Föreningen är tomträttsHAVARE av marken. Tomträttsavtalet löper tills 2036-06-30.</p> <p>En överlåtelseavgift tas ut om 2,5% av gällande prisbasbelopp på ca 1 480kr som betalas av köparen. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1% av gällande prisbasbelopp på ca 592 kr. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2026.</p> |
| <b>Adresser i föreningen</b> | Nynäsvägen 318, 122 34 ENSKEDE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

EA08888

Sida 3 av 6



|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Antal lägenheter</b>                                | 26 st                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Antal lokaler</b>                                   | 1 st                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Parkering</b>                                       | Föreningen tillhandahåller 10 stycken p-platser. Hälften av platserna har elbilsladdare. P-platserna kostar för tillfället 630 kr men kommer höjas när de nya momsreglerna börjar gälla.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Renoveringar</b>                                    | <p>Utförda renoveringar:</p> <p>2010–2011 Helrenovering av fastigheten, inklusive stambyte och byte av el</p> <p>2013 Byggnation av uteplats och träaltan, ekonomisk förvaltning övergick från Sisyfos till Fastighetsägarna Service samt iordningställande av barnvagnsförråd i källaren på Nynäsvägen 316</p> <p>2014 Installation och gruppanslutning av fiberbredband från Bredbandsbolaget samt renovering och målning av cykelrum</p> <p>2018 Renovering och ersättning av samtliga fönster på baksidan av huset</p> <p>2020 OVK-åtgärder i samtliga lägenheter</p> <p>2022 Återställande efter gammal vattenskada i bjälklag</p> <p>2023 Byte av källarport i nr. 316 samt rensning av hänggrännor</p> <p>2024 Byte av entréport i nr. 318</p> <p>2025 Omputsning av entré i nr. 318 samt installation av närvarostyrd belysning i trapphus och tvättstuga, temperaturgivare för optimering av VS-system samt behandling av stengolv i trapphus i nr. 318.</p> <p>2025 installerades intelligent värmestyrning som ska minska andelen köpt fjärrvärme med cirka 10-15% (Återbetalningstid cirka 3 år).</p> <p>2026 Renovering av trapphusen</p> <p>Pågående och planerade renoveringar:</p> <p>2026 Byte av entréport i nr. 316.</p> <p>2026 Spolning avloppsstammar</p> <p>2026 Åtgärder VS-system - radiatorventiler</p> <p>2026-2027 Brunnar i källaren planeras att bytas och värmesystemet uppdateras med bland annat avluftare och nytt slutet expansionskärl.</p> <p>Föreningen följer en UH-plan</p> |
| <b>Ekonomi</b>                                         | <p>Föreningen har för närvarande inga planerade avgiftshöjningar (kontrollerat med styrelsen 2026-10-08)</p> <p>Skuld per/kvm Enligt ÅRS25: 10 554 kr</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Information om månadsavgift</b>                     | I månadsavgiften ingår vatten, värme och varmvatten. Obligatoriskt tillägg om 244 kr/mån tillkommer för bredband.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Äkta/oäkta förening</b>                             | Äkta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Tillåter föreningen juridisk person som köpare?</b> | Nej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Tillåter föreningen delat ägande?</b>               | Ja, 90/10.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



**Äger föreningen marken?** Nej, marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2036-06-30.

**Övrigt**

Föreningens lån:  
SEB 2026-09-28 2,74% 5 500 000  
SEB 2027-02-28 3,93% 4 033 500  
SEB 2027-02-28 2,61% 3 986 289  
SEB 2030-05-28 3,34% 1 194 000

Total skuld: 14 713 789 kr

Föreningen amorterar cirka 100 000 per år. Inga nya lån planeras (kontrollerat med styrelsen 2026-10-08)

Föreningen har 10 p-platser varav fem har el-bilsladdare, med möjlighet att bygga ut för totalt 7 st platser. Platserna kostar för tillfället 630 kr men kommer höjas när de nya momsreglerna börjar gälla.

BYGGNAD

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| <b>Byggnadstyp</b> | Flerfamiljshus |
| <b>Byggår</b>      | 1929           |
| <b>Uppvärmning</b> | Fjärrvärme     |
| <b>Ventilation</b> | Självdreg      |
| <b>Hiss</b>        | Hiss saknas.   |

ENERGIDEKLARATION

|                                        |                                              |
|----------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Status</b>                          | Utförd 2023-08-15                            |
| <b>Energiklass</b>                     | Byggnaden har energiklass E på en skala A-G. |
| <b>Energiprestanda primärenergital</b> | 115 kWh per m <sup>2</sup> och år            |



---

**DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)**


---

|                            |                 |     |               |            |
|----------------------------|-----------------|-----|---------------|------------|
| Uppvärmning                | El              | 333 | Vatten/avlopp |            |
| Renhållning                | Samfällighet/GA |     | Vägavgift/snö |            |
| Sotning                    | Försäkring      | 200 | Underhåll     |            |
| Övrigt                     |                 |     |               |            |
| <b>Summa månadskostnad</b> |                 |     |               | <b>533</b> |

**Kommentar** Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning.

---

**BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)**


---

| <b>Kostnad vid slutpris 2 850 000 kr och kontantinsats:</b> | <b>10 %</b>   | <b>15 %</b>   | <b>25 %</b>  |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Kontantinsats                                               | 285 000       | 427 500       | 712 500      |
| Lånebelopp                                                  | 2 565 000     | 2 422 500     | 2 137 500    |
| Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta                          | 5 237         | 4 946         | 4 364        |
| Driftskostnad                                               | 533           | 533           | 533          |
| Månadsavgift till förening                                  | 4 805         | 4 805         | 4 805        |
| <b>Netto boendekostnad per månad</b>                        | <b>10 575</b> | <b>10 284</b> | <b>9 702</b> |

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

---

**KONTAKT**


---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**  
 Evelinn Åkerman  
*Fastighetsmäklare*  
 072-388 24 19

evelinn.akerman@aliciaedelman.se