

Objektsbeskrivning

Kungsholmen - Adlerbethsgatan 17



Välplanerad och yteffektiv 2rok med fint ljusinsläpp!

Pris	2 850 000 kr
Månadsavgift	2 509 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	34 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Boarea	34 m ²

TL01129

Sida 1 av 7

Areakälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Välkomnande hall med målade väggar och ljust golv. Här finns plats för avhängning av ytterkläder och skoställ. Längre in i hallen finns även en inbyggd garderob som erbjuder ytterligare förvaring.
KÖK	Funktionellt kök med träfronter i en varm, ljus ton, beige tegelvägg och ljus bänkskiva. Här finns en bra arbetsyta och gott om förvaring i över och underskåp, lådor samt öppna hyllfack. Köket är utrustat med gasspis, ugn, diskmaskin, kyl och frys samt mikro.
VARDAGSRUM	Ljust och rymligt vardagsrum med ljusmålade väggar, ljust trägolv och ett stort fönsterparti som släpper in rikligt med dagsljus. Här finns gott om plats för en generös soffgrupp och tillhörande möblemang.
SOVRUM	Rogivande sovrum med fint ljusinsläpp och plats för dubbelsäng med tillhörande sängbord. Här finns även en inbyggd garderob som erbjuder praktisk förvaring.
BADRUM	Ljust och fräscht badrum med ljusa kaklade väggar och ljust klinkergolv. Badrummet är inrett med WC, handfat, dusch bakom glasväggar samt skåp för förvaring.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Välkommen till denna välplanerade lägenhet med vackert ljusinsläpp! Här möter klassiska detaljer genomtänkt funktion. Den generösa takhöjden bidrar till ett luftigt hem. Detta i kombination med vackra trägolv skapar en tidlös charm. I bostaden strömmar underbart solljus och utanför fönstren grönskar parken. Vardagsrummet erbjuder gott om utrymme för både soffmöblemang, matgrupp och förvaringslösningar. Välutrustat kök med bland annat diskmaskin och gott om arbetsyta. Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng, sängbord och annan förvaring. Fräscht och helkaklat badrum i ljusa toner! Här ges chansen att förvärva detta trivsamma hem i en välskött förening med stabil ekonomi. HSB Brf Fredhäll i Stockholm är en äkta bostadsrättsförening som äger marken och upplåter 788 lägenheter samt 52 lokaler. Låg skuldsättning om endast 3 057 kr per kvadratmeter. Som medlem i föreningen har ni förmånen att nyttja föreningens gym, bastu, co-working area, flertalet tvättstugor och en innergård med utemöbler och grillmöjligheter. Fredhäll är den perfekta blandningen av närhet till både natur och stadspuls! Utanför dörren har ni lummiga Fredhällsparken och runt hörnet har ni populära Fredhällsklipporna för de som gillar sol och bad. I närområdet har ni utomhustennisbana, promenad- och löpspår, restauranger och affärer. Bra kommunikationer med både tunnelbana och buss som tar er till Fridhemsplan och City på några få minuter. Varmt välkommen på visning!
Adress	Adlerbethsgatan 17, 112 55 Stockholm

Lägenhetsnummer förening	332
Lägenhetsnummer adressregister	1208
Våning	1,5 av 3

EKONOMI

Månadsavgift	2 509 kr. I månadsavgiften ingår vattenburen värme, vatten och kabel-TV. Obligatoriskt tillägg om 79 kr/månad för internetuppkoppling.
Andel i förening	0,1062 %
Andel av årsavgift	0,1062 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	110 983 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	HSB Brf Fredhäll i Stockholm (org.nr 702000-6305)
Hemsida	http://brffredhall.se/
Adress	Vitalisvägen 5, 11255 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	HSB Brf Fredhäll i Stockholm är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen upplåter 788 lägenheter och två lokaler med bostadsrätt samt 48 lokaler med hyresrätt. Det finns även fem föreningslokaler. Föreningen bildades 1931 och äger marken. Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 2 072 kr. Vid belåning av bostaden har föreningen rätt att ta ut en pantsättningsavgift om ca 888 kr/pant. Beloppen är beräknade på 3,5% respektive 1,5 % av prisbasbeloppet för år 2026. Föreningens hemsida: www.brffredhall.se.
Antal lägenheter	840 st, varav 52 hyresrätter
Antal lokaler	2 st

Parkering

Det finns två parkeringsplatser med laddstationer för el- och hybridbilar. Platserna befinner sig högst upp på Vitalisvägen. Se skyltar på gatan.

Platserna kan enbart brukas av boende införskaffade med speciella RFID-kort till dessa.

I området råder det för övrigt boendeparkering. För mer information se;
www.stockholm.se/parkering.

Tv & bredband

Kabel-tv: via Tele2

Bredband: via Bahnhof (fiber, 1000 mbit/sek).

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en lummig gård med utemöbler och grillmöjligheter. Det finns totalt åtta tvättstugor som kan bokas via nätet, mobilapp eller uppsatta terminaler utanför tvättstugorna. Därutöver finns en större tvättmaskin avsedd för mattvätt på Ernst Ahlgrens väg 7.

Föreningen har två gästlägenheter för uthyrning på Frödingsvägen 3 och 9. Båda lägenheterna är möblerade med sovplatser för upp till fyra personer och kostnaden är ca 600 kr/dygn samt deposition. Föreningen har även ett nyligen renoverat gym som kostar ca 350 kr årligen att nyttja samt en bastu.

Det finns en gemensam snickarbod i en av föreningens lokaler.

Det finns en samlingslokal "Victoria" på Ernst Ahlgrens väg 10 som är omgjord till en Co-working area med bokningsbara platser till de som arbetar hemifrån men gärna sitter någon annat ställe än i hemmet. I samlingslokalen finns även ett bokningsbart mötesrum som är gratis för alla som bor i föreningen. Cykelrum finns i varje huslänga och två barnvagnsförråd finns.

Föreningens tvättstugor finns på:

- Frödingsvägen 3
- Frödingsvägen 9 (även drop in)
- Ernst Ahlgrens väg 2 (även drop in)
- Ernst Ahlgrens väg 7 (även drop in)
- Ernst Ahlgrens väg 10
- Vitalisvägen 4 (även drop in)
- Vitalisvägen 6
- Vitalisvägen 9 (även drop in), fristående hus mittemot Vitalisvägen 7

Renoveringar

Utförda renoveringar/underhåll:

1990-1992 Byttes alla el-stigare, samtliga stammar till badrum byttes ut och alla badrum renoverades och samtliga tvättstugor samt föreningslokalen "Victoria" renoverades

1997 Renoverades samtliga balkonger och fasader på föreningens fem hus

2001 Spolades avloppsstammar i kök och samtliga fönster målades om

2006-2007 Renoverades trappuppgångar

2007 Byttes undercentral till fjärrvärmeanläggning och sopsug installerades

2008 Utfördes OVK-besiktning av ventilationen och energibesiktning

2008 Samt 2010-2013 genomfördes relining av alla köksstammar

2009-2013 Byttes alla entréportar

2010 Högtrycksspolades en stor majoritet av badrumsstammarna

2011 Utfördes OVK-besiktning av ventilationen

2011-2012 Ommålades fönster på Purpur 1 och 2

2012 Ommålades fönster på Skogslandet 2



2013 Byttes värmeväxlare. Alla 27 portar byttes ut vilket har minskat energiförbrukningen
2014 Reparerades skador på balkonger på Ernst Ahlgrens väg 5-7
2014-2015 Utfördes relining av huvudstam och vissa stickstammar i huset på Frödingsvägen. Brandskyddet kontrollerades och förbättrades
2015 Färdigställdes ytterligare en gästlägenhet
2016 Utfördes OVK-besiktning av ventilationen (samtliga lägenheter fick godkänt) och förvaltningskontoret flyttades till mindre lokal
2016-2017 Renoverades tak, fasad, fönster och balkonger på Skogslandet 2
2017-2018 Renoverades tak, fasad, fönster och balkonger på Skogslandet 1 och 3 samt Brilljantsmycket 3 och 4. Biograf Tranan återställdes i uthyrbart skick och nya källsorteringsstationer installerades
2018 Renoverades tak, fasad, fönster och balkonger på Purpur 2 samt Purpur 1
2018 Installation av nytt källsorteringssystem samt stängning av tidigare Miljörummet
2019 Renovering av uteplatsen Vitalisvägen 9
2019 Föreningens samtliga 8 tvättstugor helrenoverades med ny belysning, nya ytskikt samt nya maskiner
2020 Samlingslokal Victoria renoverad
2021 Stamspolning i både kök och badrum
2022 Bytt passersystemet/ bokningssystem
2022 Första ledet på injustering av värmesystemet genomförd samt byte av radiatorventiler på samtliga element i föreningen. Uppföljningen på det senare projektet förväntas genomföras under början på nästa år
2022 OVK
2023 Nya termostater
2024-2025 Ny ventilation tvättstugor
2025 Byte av STK-ventiler badrum

Föreningen utför och planerar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:
(Kontrollerat via föreningens hemsida, senast uppdaterad 2026-02-26.)

2026 Modernisering av hiss
2026 Relining av liggande stam betongplatta
2026 Dränering och åtgärder mot fukt och mögel, fristående tvättstugan Vitalisvägen 9
2026 Stamspolning
2026-2027 Byte av radiatorer
2027 Uppdatering av återstående gemensam belysning till LED

Ekonomi

Styrelsen har beslutat om en höjning med 10% från och med 1/1 2026. (Kontrollerat via föreningens hemsida, senast uppdaterad 2026-02-26.)

Enligt årsredovisning 2025
Skuldsättning/kvm bostadsrätt: 3 328 kr

Information om månadsavgift

I månadsavgiften ingår vattenburen värme, vatten och kabel-TV.

Obligatoriskt tillägg om 79 kr/månad för internetuppkoppling.

Försäkring

Föreningen har ett gemensamt bostadsrättstillägg som betalas via månatligt tillägg till årsavgiften.

Äkta/oäkta förening

Äkta

Tillåter föreningen

Nej

juridisk person som köpare?

Tillåter föreningen delat ägande? Ja, minst 10%

Äger föreningen marken? Ja

BYGGNAD

Byggnadstyp Flerfamiljshus

Byggår 1931

Uppvärmning Fjärrvärme

Ventilation F

Hiss Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2019-04-24

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

Energiprestanda primärenergital 158 kWh per m² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	250	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Välgavgift/snö
Sotning	Försäkring	167	Underhåll
Övrigt	300		
			Summa månadskostnad
			717

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. Övrigt avser kostnaden för gas.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 850 000 kr och kontantinsats:	10 %	15 %	25 %
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	717	717	717
Månadsavgift till förening	2 509	2 509	2 509
Netto boendekostnad per månad	8 463	8 172	7 590

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

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
 Tilde Liffner
Fastighetsmäklare
 072-388 24 17

tilde.liffner@aliciaedelman.se



Extra kontaktperson
 Vendela Lundmark
Fastighetsmäklare
 072-388 24 22

vendela.lundmark@aliciaedelman.se